



RAPPORT

CCE 2014-1772

La conjoncture dans le secteur de la construction –
octobre 2014

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



**Rapport sur la conjoncture
dans le secteur de la construction – octobre 2014**

Personnes de contact :
Jean-Paul Denayer : jeanpaul.denayer@ccecrb.fgov.be
Emmanuel de Bethune : embe@ccecrb.fgov.be

Table des matières

1	Conjoncture générale	4
2	Évolution de l'activité dans le secteur de la construction	7
2.1	Bâtiments.....	7
2.1.1	Permis de bâtir pour constructions neuves.....	7
2.1.2	Rénovations	10
2.1.3	Crédits hypothécaires.....	11
2.1.4	Courbe de conjoncture des bâtiments.....	13
2.2	Infrastructure.....	14
3	Emploi	16
4	Conclusion.....	20
5	Annexe	23

Liste des graphiques

Graphique 1-1 : Évolution du PIB belge réel par trimestre	6
Graphique 2-1 : Évolution des permis de bâtir 2006/1-2014/05 : nouveaux logements (nombre, échelle de gauche) et nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m ³ , échelle de droite) - totaux mobiles sur 12 mois.....	7
Graphique 2-2 : Logements autorisés en Belgique 2006-05/2014	9
Graphique 2-3 : Comparaison entre permis de bâtir et bâtiments réellement commencés 2006/1-2014/5 (nouveaux logements (nombre, échelle de gauche) et nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m ³ , échelle de droite) - totaux mobiles sur 12 mois).....	10
Graphique 2-4 : Rénovations autorisées en Belgique : 2006-05/2014	11
Graphique 2-5 : Crédits hypothécaires : nombre de demandes introduites en fonction de la destination 2007-07/2014.....	12
Graphique 2-6 : Crédits hypothécaires : montants des demandes en fonction de la destination 2007-07/2014	12
Graphique 2-7 : Nombre de nouveaux prêts hypothécaires par mois (Belgique et Régions) 2007-2014/7.....	13
Graphique 2-8 : Gros-œuvre de bâtiments : courbes de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-08/2014.....	14
Graphique 2-9 : Infrastructure : courbes synthétiques de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-08/2014	15
Graphique 3-1 : Evolution de l'emploi Dimona et Limosa 2009-2013.....	17
Graphique 3-2 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2008 à juin 2013	18
Graphique 3-3 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006 - 1er sem. 2014	19
Graphique 5-1 : Région flamande : Logements autorisés 2006-05/2014	23
Graphique 5-2 : Région wallonne : Logements autorisés 2006-05/2014.....	23
Graphique 5-3 : Région de Bruxelles-Capitale : Logements autorisés 2006-05/2014.....	23
Graphique 5-4 : Évolution des permis de bâtir 2007/1-2014/6 : nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m ³ , échelle de gauche et nombre, échelle de droite) - totaux mobiles sur douze mois	24
Graphique 5-5 : Composantes de la courbe synthétique – Secteur de la construction	24
Graphique 5-6 : Composantes de la courbe synthétique – Génie civil.....	24

Liste des tableaux

Tableau 1-1 : Croissance réelle du PIB (en %).....	5
Tableau 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés dans l'industrie de la construction 2008-1er trim. 2014.....	16
Tableau 3-2 : Emploi total Dimona et Limosa 2009-2013	17
Tableau 3-3 : Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction	18

1 Conjoncture générale

Les données générales de conjoncture figurant dans le présent rapport s'appuient sur les prévisions de la Commission européenne publiées au printemps 2014 (date de publication 05/05/2014). Ces données sont complétées par des prévisions plus récentes de l'OCDE.

Pour l'économie mondiale, la CE tablait au printemps 2014 sur une croissance de 2,9% en 2013 ; cette croissance grimperait pour atteindre 3,5% en 2014 et 3,8% en 2015. Par rapport aux prévisions antérieures de la CE (hiver 2014), les projections ont été légèrement revues à la baisse (-0,1%). En dehors de la croissance dans certains pays émergents (notamment la Chine), on retiendra principalement de ces prévisions les bonnes performances des États-Unis (+2,8% en 2014) et du Royaume-Uni (+2,7% en 2014).

Autre point positif : le constat de la CE selon lequel la croissance négative prévue pour 2013 dans la zone euro (-0,4%) est convertie en une croissance de respectivement 1,2% et 1,7% en 2014 et 2015. En outre, alors que la croissance escomptée pour 2013 dans l'ensemble de l'Union européenne est quasi nulle (0,1%), elle passe à respectivement 1,6% et 2,0% pour 2014 et 2015.

Depuis 2008, la zone euro reprendrait, après deux récessions, le chemin d'une croissance substantielle. Il est également attendu que les différents facteurs de croissance contribueront à l'avenir de façon plus équilibrée à la croissance. Le rôle des exportations en tant que moteur de la croissance sera dépassé par le rôle de la demande intérieure. La CE escompte que la demande intérieure sera stimulée à la fois par la demande privée et par les investissements. La croissance des investissements devrait augmenter malgré une série d'obstacles dans de nombreux pays : le taux d'endettement encore élevé dans certaines branches d'activité et la nécessité d'assainir les bilans. La CE prévoit un accroissement de la consommation privée en 2014-2015 grâce à un regain de confiance induit notamment par l'effet positif de la faible inflation sur le revenu disponible et de l'amélioration progressive du marché du travail. Pour le secteur de la construction également, la CE s'attend à un début d'amélioration dans la plupart des États membres à présent que le « creux de la crise a été dépassé ».

La situation s'est toutefois détériorée depuis le printemps 2014. Dans son Interim Economic Assessment (15/09/2014), l'OCDE indique que la zone euro connaîtra une croissance inférieure à celle prévue par la CE. Elle table sur une croissance de 0,8% pour 2014 et de 1,1% pour 2015, par rapport à une croissance de 1,2% et de 1,7% dans les prévisions de printemps de la CE. L'OCDE constate que la reprise reste décevante dans la zone euro, notamment en raison des performances médiocres des pays les plus importants. La zone euro est confrontée à une demande « anémique ». La faible inflation, qui continue à baisser, tend vers la déflation. En conséquence, la croissance menace de stagner et la charge de la dette de s'accroître. En à peine 4 mois, les prévisions positives ont été largement corrigées à la baisse.

Par ailleurs, il est évident que les tensions géopolitiques en Ukraine et au Moyen-Orient constituent actuellement une menace importante pour la confiance des consommateurs et des chefs d'entreprise. Si nous ajoutons à cela l'inquiétude des marchés financiers à propos du taux élevé d'endettement dans de nombreux pays en croissance, nous pouvons affirmer que les menaces qui pèsent sur la conjoncture mondiale sont réelles. Dans la zone euro, les progrès continus en matière de surveillance des banques pourraient cependant avoir des effets positifs, par exemple une amélioration du fonctionnement des banques et de la circulation des flux de crédit.

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

	1995-99	2000-04	2005-09	2010	2011	2012	2013f	2014f	2015f
Belgique	2,6	2,0	1,1	2,3	1,8	-0,1	0,2	1,4	1,6
Allemagne	1,6	1,1	0,7	4,0	3,3	0,7	0,4	1,8	2,0
Pays-Bas	3,9	1,7	1,5	1,5	0,9	-1,2	-0,8	1,2	1,4
France	2,4	2,0	0,6	1,7	2,0	0,0	0,2	1,0	1,5
Zone euro	2,4	1,9	0,7	1,9	1,6	-0,7	-0,4	1,2	1,7
Royaume-Uni	3,6	3,2	0,6	1,7	1,1	0,3	1,7	2,7	2,4
Union européenne	-	2,2	0,9	2,0	1,7	-0,4	0,1	1,6	2,0
Etats-Unis	4,1	2,7	0,9	2,5	1,8	2,8	1,9	2,8	3,2
Japon	0,8	1,4	-0,3	4,7	-0,5	1,4	1,5	1,5	1,3

Source : Commission européenne, European Economic Forecast - Spring 2014 (f=forecast)

Il ressort du tableau ci-dessus que la Belgique et ses pays voisins n'ont connu en 2013 qu'une croissance très modeste (voire même négative aux Pays-Bas). Selon les prévisions de printemps, cette situation se renverse pour tous les pays en 2014, la croissance se renforçant même en 2015. Il en résulte pour 2015 des chiffres de croissance qui varient dans les pays voisins entre 1,4% (Pays-Bas) et 2% (Allemagne). La Belgique et la France se situent dans la moyenne avec resp. 1,6% et 1,5%.

Facteurs de croissance identifiés dans les prévisions de printemps de la CE

Les prévisions de printemps de la CE annoncent que le renforcement de la croissance en 2014 est attribuable à l'amélioration progressive du marché du travail et à l'augmentation du pouvoir d'achat. En 2015, la confiance continuerait à s'améliorer, ce qui devrait entraîner une hausse de la consommation des ménages et contribuer ainsi à une croissance supplémentaire du PIB de 1%.

Les investissements repartiraient par ailleurs également à la hausse. Grâce à l'accroissement de la production industrielle, les taux d'utilisation se rapprocheraient lentement de leurs valeurs moyennes à long terme. Il est important de noter que, même dans ce contexte positif, les perspectives restent moroses pour le secteur de la construction en Belgique.

Les exportations nettes ont constitué un important facteur de soutien de la croissance belge en 2013. À compter de 2015, les importations devraient à nouveau s'accroître plus rapidement que les exportations en raison d'une progression de la demande intérieure. La contribution des échanges nets à la croissance serait à partir de là négative.

Globalement, et ceci ressort également du tableau ci-dessus, les performances de croissance de la Belgique sont semblables à celles de la zone euro.

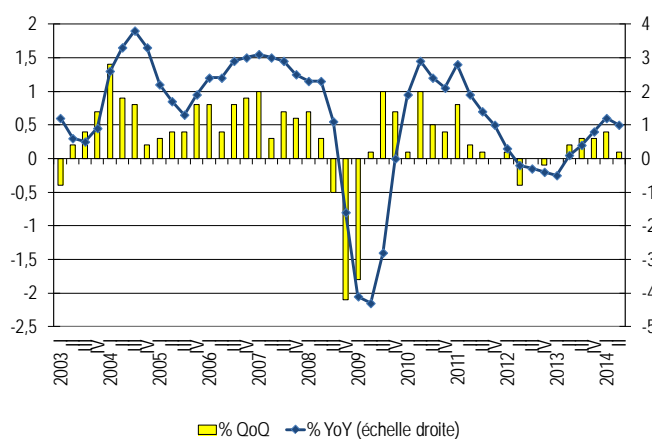
Par rapport aux prévisions d'hiver de la CE, la situation sur le marché du travail (chômage) demeure inchangée. Après un affaiblissement en 2014 (le taux de chômage passant de 8,4% en 2013 à 8,5% en 2014), le taux de chômage s'améliorerait légèrement en 2015 pour se fixer à 8,2%. Il est à remarquer que ces chiffres sont encore faibles dans une perspective historique.

Par ailleurs, il est hautement probable que l'inflation restera très faible voir qu'elle diminuera légèrement encore dans les trimestres à venir. Cette tendance limitera la hausse des salaires et induira une plus faible croissance du coût du travail par unité produite. La CE prévoit que le déficit public, sans tenir compte de nouvelles mesures, restera environ au même niveau durant la période 2013-2015. En conséquence, la dette totale de l'État s'élèvera en 2015 à 101,5% du PIB.

Depuis le printemps 2014, la situation a entre-temps également évolué dans les grands pays voisins. L'OCDE (Interim Economic Assessment 15/09/2014) annonce pour 2014 et 2015 une croissance de 1,5% en Allemagne. Pour la France, elle table sur une croissance de 0,4% en 2014 et 1,0% en 2015.

Ces chiffres sont conformes aux prévisions récentes de la BNB (voir graphique ci-dessous, dont il ressort que la croissance positive du PIB (d'une année à l'autre) de l'économie belge ralentit au 2e trimestre de 2014 par rapport au 1er trimestre.

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



Source : Banque nationale de Belgique

Nous constatons donc que la Belgique accuse également une nette dégradation du climat de confiance. L'indicateur de sentiment économique a atteint son niveau le plus haut en février 2014, l'indicateur se repliant par la suite pour se stabiliser en août. Sur base de l'Interim Economic Assessment de l'OCDE, on peut supposer que les chiffres de croissance annoncés pour la Belgique, à savoir 1,4% en 2014 et 1,6% en 2015, à l'instar de ceux relatifs à l'ensemble de la zone euro, seront revus à la baisse dans une prochaine édition du « forecast » de la CE. Dans son rapport de conjoncture (octobre 2014), l'IRES prévoit une croissance de 1,1% pour la Belgique, contre 1,4% dans le « forecast » de la CE. Pour 2015, l'IRES maintient pour l'instant le chiffre de 1,6%, comme dans les prévisions de la CE.

2 Évolution de l'activité dans le secteur de la construction

2.1 Bâtiments

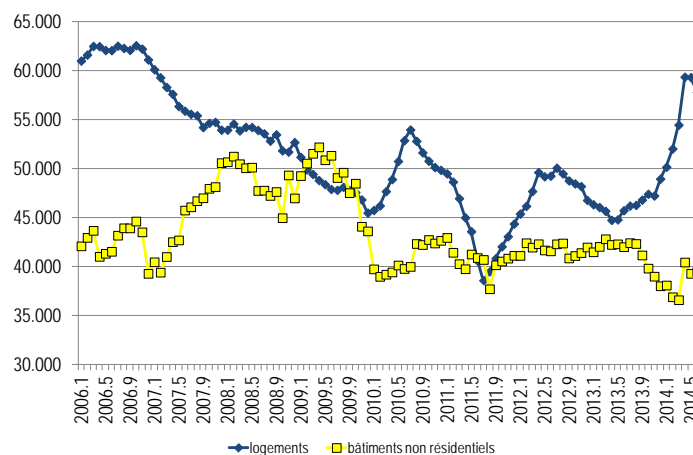
2.1.1 Permis de bâtir pour constructions neuves

Le Graphique 2-1 montre l'évolution des permis de bâtir pour les nouveaux logements et pour les bâtiments non résidentiels.

Bâtiments non résidentiels

En mai, 39,3 millions de m³ de bâtiments non résidentiels ont obtenu une autorisation (moyenne annuelle mobile). Par rapport à mai 2013, il s'agit d'une baisse de volume de 7%. La tendance négative mentionnée dans le précédent rapport de conjoncture a connu un revirement positif en avril. Celui-ci est toutefois avant tout attribuable à un projet spécifique dans le secteur logistique. Le nombre de permis au mois de mai est conforme à celui des mois précédents. La baisse est donc surtout imputable à une diminution de la taille moyenne des projets de construction (comparaison d'une année à l'autre jusqu'en décembre), qui a baissé de 6% au cours des 12 derniers mois.

Graphique 2-1 : Évolution des permis de bâtir 2006/1-2014/05 : nouveaux logements (nombre, échelle de gauche) et nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m³, échelle de droite) - totaux mobiles sur 12 mois



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Bâtiments résidentiels

Si l'on compare la période juin 2013 - mai 2014 à la période juin 2012 - mai 2013, on observe que le nombre de permis de bâtir pour habitations a augmenté considérablement d'environ 32% (de 44 764 à 59 285). Cette hausse résulte notamment d'une brusque amélioration des statistiques des permis de bâtir au cours des 4 premiers mois de 2014 (ces chiffres concernent encore pour l'essentiel les autorisations demandées en 2013). À partir de mai, on constate que le nombre de demandes de permis se stabilise au niveau enregistré avant la crise financière. Au mois de juin (ne figure pas dans le graphique), le nombre de permis recule.

La forte augmentation est attribuable dans sa quasi-totalité aux demandes de permis en Flandre. L'une des raisons principales de cette hausse est la décision de la Flandre de renforcer les exigences énergétiques pour les nouvelles constructions. Selon le secteur, les candidats bâtisseurs ont anticipé cette décision en optant pour la possibilité de faire construire dans le cadre des exigences antérieures moins strictes.

D'autre part, il était établi depuis un certain temps que le « bonus logement » deviendrait officiellement une compétence de la Région flamande au 1er juillet 2014 et qu'il serait difficile de maintenir à long terme le généreux bonus logement actuel. Entre-temps, l'accord gouvernemental du nouveau gouvernement flamand a prévu que les conditions seraient maintenues pour les contrats existants et pour les emprunts qui seront encore souscrits au cours de l'année 2014.

En ce qui concerne les emprunts hypothécaires consentis à partir du 1er janvier 2015, l'accord de gouvernement a établi ce qui suit : « Pour les contrats conclus après le 1er janvier 2015, nous diminuons le montant de base de l'exercice 2015 du montant de l'augmentation sur 10 ans. Nous maintenons pendant 10 ans la majoration de 760 euros au-dessus du nouveau montant de base. Pour ces contrats, nous calculons l'avantage fiscal au taux de 40%. En outre, le bonus logement ne pourra être utilisé que deux fois maximum pour le même bien immobilier. »¹

Il est possible que les candidats bâtisseurs qui n'ont pas encore anticipé la réglementation moins favorable en préparation introduisent une demande de permis et de prêt au cours du second semestre de 2014. Ils pourront ainsi encore bénéficier de l'avantageux bonus logement actuel.

La hausse cumulée du nombre de permis depuis juin 2013 n'est pas surprenante au vu de la future réglementation plus stricte et moins favorable en Flandre.

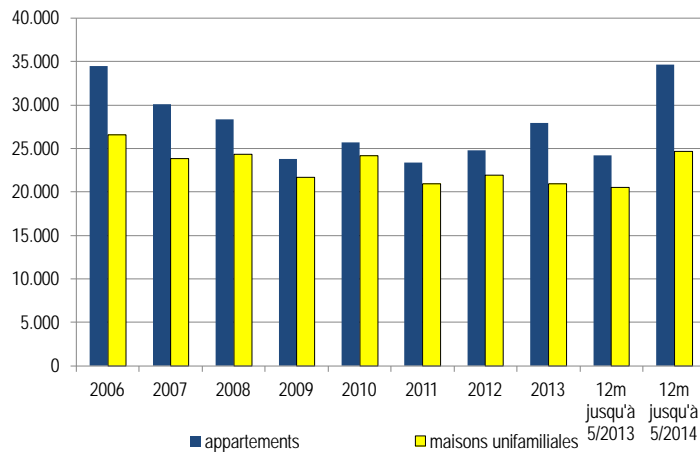
Si l'on ventile le nombre de permis de bâtir en permis de bâtir pour appartements et pour habitations unifamiliales, il apparaît que le nombre de permis pour appartements est en nette augmentation (Graphique 2-2). Une hausse de 42,9% a été observée entre la période juin 2012 - mai 2013 et la période juin 2013 - mai 2014. Il convient de noter tout particulièrement que le nombre de permis pour appartements s'accroît surtout en Flandre (+56%) et dans une moindre mesure en Wallonie (+9%), tandis qu'il est en recul à Bruxelles (-22,6%). D'ailleurs, 4/5 du nombre total de permis pour appartements sont délivrés en Flandre.

L'accroissement des demandes pour habitations unifamiliales s'élève à 20,1% et est donc inférieur à celui des appartements. Ici aussi, l'augmentation a été réalisée par la Flandre durant la période juin 2013 - mai 2014, tandis qu'une baisse du nombre de permis pour habitations unifamiliales a été observée en Wallonie et à Bruxelles (la taille du marché pour ce type de logements est négligeable à Bruxelles par rapport aux autres Régions).

Ceci confirme le constat dressé dans le précédent rapport de conjoncture, selon lequel les deux formes de logement présentent une évolution divergente. Cette évolution n'est pas réellement surprenante, étant donné que la construction d'appartements est essentiellement prise en charge par des professionnels qui, grâce à leur meilleure connaissance du marché, anticipent plus rapidement les changements de réglementation.

¹ <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/lenen/belastingvermindering-voor-de-enige-en-eigen-woning-woonbonus>

Graphique 2-2 : Logements autorisés en Belgique 2006-05/2014



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Le Graphique 5-1, le Graphique 5-2 et le Graphique 5-3 (en annexe) montrent les variations régionales en Belgique.

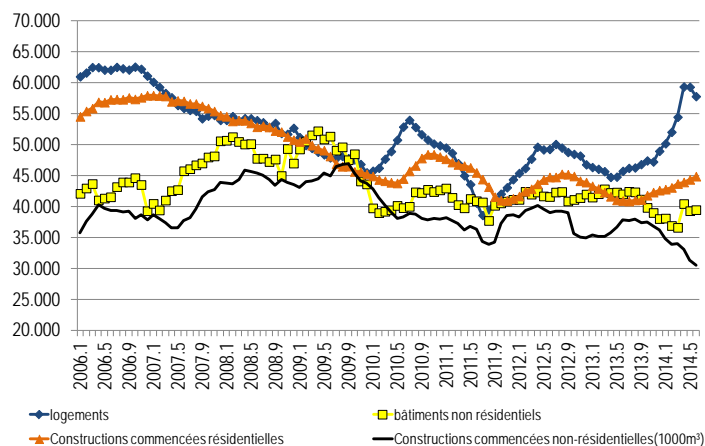
La BNB a précédemment mis en évidence que le fossé se creuse entre le nombre de permis de bâtir délivrés et le nombre de bâtiments réellement entamés². Cette tendance est renforcée par les demandes de permis anticipées en Flandre.

Il en résulte un creusement de l'écart entre le nombre de permis octroyés et les travaux de construction de logements entamés. Le graphique ci-dessous ne permet cependant pas d'estimer correctement l'effet de retardement. Les permis octroyés perdent leur validité si les travaux n'ont pas été entamés dans les deux ans.

Il s'avère toutefois que l'écart entre travaux autorisés et entamés existe depuis plus longtemps déjà.

² Présentation de la BNB au sein de la CCS de la Construction le 13/1/2014 : « Perspectives économiques et situation conjoncturelle dans le secteur de la construction » CCE 2014-0113

Graphique 2-3 : Comparaison entre permis de bâtir et bâtiments réellement commencés 2006/1-2014/5 (nouveaux logements (nombre, échelle de gauche) et nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m³, échelle de droite) - totaux mobiles sur 12 mois)



Pour les bâtiments non résidentiels, cette évolution est moins prononcée. L'écart a cependant augmenté au cours des derniers mois. Il peut également être le signe de l'anticipation d'une réglementation future plus stricte et moins favorable.

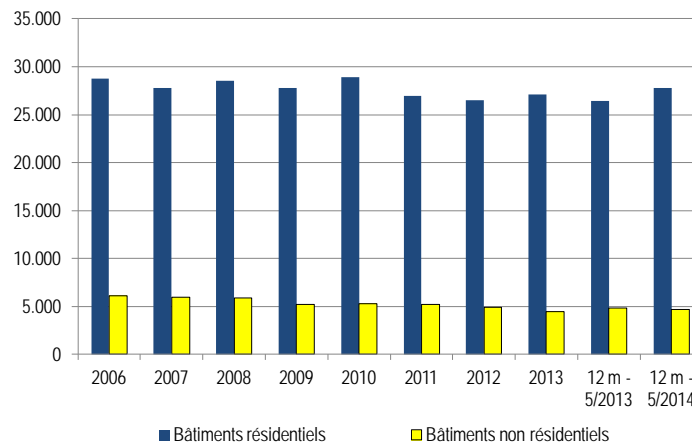
Nous supposons donc que les maîtres d'ouvrage anticipent les décisions des pouvoirs publics. Il se peut que cette anticipation apparaisse déjà partiellement dans les statistiques des permis avant même que ces décisions soient prises. Cela pourrait ainsi en être le cas actuellement pour les bâtiments résidentiels dans le cadre de la décision annoncée par le gouvernement flamand en ce qui concerne le bonus logement.

2.1.2 Rénovations

Le Graphique 2-4 montre que le nombre de rénovations autorisées pour des bâtiments non résidentiels a légèrement reculé (d'environ 4%) entre la période juin 2012 - mai 2013 et la période juin 2013 - mai 2014. Le nombre de rénovations autorisées pour des bâtiments résidentiels a cependant augmenté de 5,1%. Le nombre de rénovations autorisées pour des logements a donc repris une évolution positive.

À cet égard, il faut tenir compte du fait que ces chiffres ne donnent qu'une image partielle de l'évolution des rénovations, de nombreuses rénovations ayant lieu sans qu'il ne soit nécessaire de demander une autorisation.

Graphique 2-4 : Rénovations autorisées en Belgique : 2006-05/2014



Source : CCE sur la base du SPF Économie

2.1.3 Crédits hypothécaires

Le Graphique 2-5 montre que le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des constructions neuves reste stable durant la période juin 2013 - juillet 2014 par rapport à la période juin 2012 - juillet 2013. Le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des constructions neuves durant la période juin 2013 - juillet 2014 reste toutefois à un faible niveau par rapport aux périodes antérieures à 2012.

Le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des rénovations a reculé de 13% durant la période juin 2013 - juillet 2014 par rapport à la période juin 2012 - juillet 2013. Cette baisse contraste fortement avec les augmentations successives enregistrées durant les périodes antérieures à 2012. En termes de nombre de crédits hypothécaires pour des rénovations, 2012 est assurément une année charnière, et ce, comme nous l'avons déjà mentionné à plusieurs reprises dans les précédents rapports de conjoncture, en raison de la suppression du régime fiscalement avantageux du « prêt vert » (montant maximum par personne de 15 000 euros).

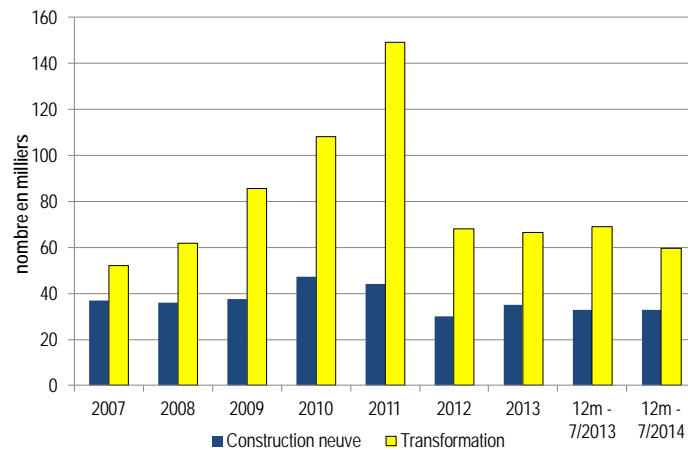
En dépit de la baisse du nombre de prêts hypothécaires, le total des montants demandés est resté quasiment inchangé par rapport à la période juin 2012 - juillet 2013 (-2%).

C'est le résultat d'une légère augmentation des montants demandés sous forme de prêts hypothécaires pour des constructions neuves (de 4,7 à 4,8 milliards d'euros) combinée à une diminution des prêts pour rénovations (de 2,8 à 2,6 milliards d'euros).

On notera dans ce contexte que, par rapport à la période juin 2012 - juillet 2013, le montant moyen demandé a augmenté à la fois pour une construction neuve et pour une rénovation, respectivement de 141 000 à 145 000 euros et de 41 200 à 43 500 euros. Depuis le niveau plancher atteint en 2011 (109 000 euros pour les constructions neuves et 28 000 euros pour les rénovations), le montant des crédits demandés s'est accru de façon pratiquement ininterrompue.

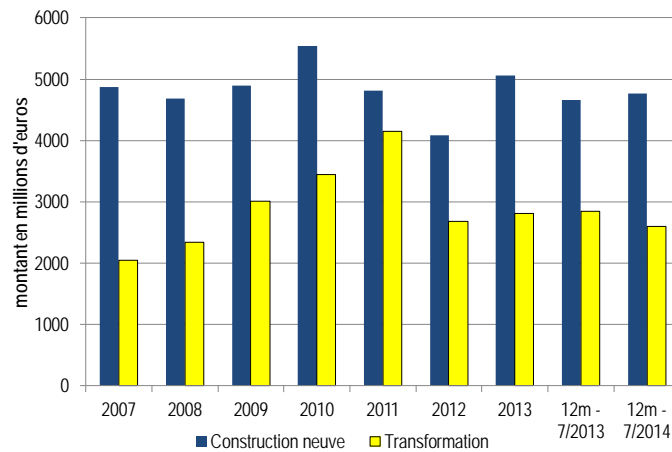
Comme en ce qui concerne les permis, l'anticipation de la mise en œuvre de nouvelles mesures politiques, notamment en matière de fiscalité du logement, joue sans doute un rôle à cet égard. L'augmentation est plus élevée en Flandre que dans les autres Régions.

Graphique 2-5 : Crédits hypothécaires : nombre de demandes introduites en fonction de la destination 2007-07/2014



Source : CCE sur la base de la BNB

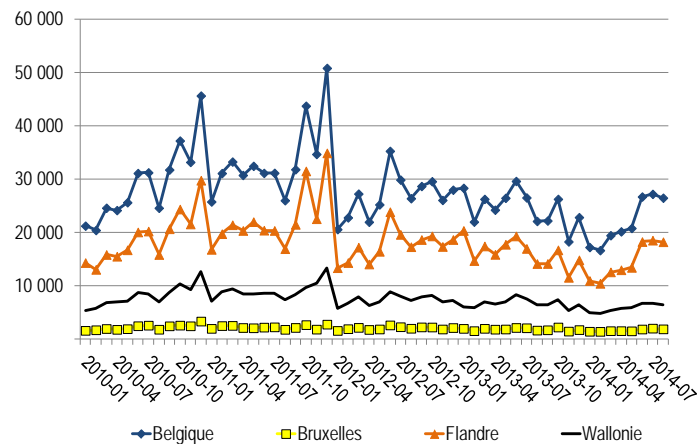
Graphique 2-6 : Crédits hypothécaires : montants des demandes en fonction de la destination 2007-07/2014



Source : CCE sur la base de la BNB

Il ressort clairement du graphique ci-dessous que l'introduction ou la suppression de mesures de soutien des pouvoirs publics a une influence sur le nombre de nouveaux prêts hypothécaires.

Graphique 2-7: Nombre de nouveaux prêts hypothécaires par mois (Belgique et Régions) 2007-2014/7



Source : BNB

Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires a diminué fortement (d'environ 46 000 en décembre 2010 à environ 26 000 en janvier 2011) lorsqu'il a été mis un terme au régime de TVA de 6% pour les constructions neuves (jusqu'à 50 000 euros). Le « prêt vert » octroyé pour certaines dépenses spécifiques en vue d'économiser l'énergie a été supprimé fin 2011. Il en a résulté un recul des prêts octroyés par mois, qui sont passés d'environ 51 000 en décembre 2011 à environ 21 000 en janvier 2012.

En 2014, nous constatons surtout une augmentation considérable du nombre de nouveaux emprunts hypothécaires en Flandre, alors que ce chiffre est resté pratiquement stable en Wallonie et à Bruxelles. Comme pour la hausse du nombre de permis de bâtir, ceci est probablement lié au fait que les candidats bâtisseurs ont anticipé l'adoption de normes énergétiques plus strictes en Flandre. Une nouvelle augmentation a été observée à partir de mai 2014, laquelle s'explique sans doute par l'anticipation de la réforme du bonus logement en Flandre (+27% entre mai et août 2014). Un accroissement du nombre de nouveaux prêts hypothécaires est par conséquent très probable au cours des prochains mois. À l'instar de ce qui s'est produit lors de la levée du taux de TVA de 6% pour les constructions neuves (jusqu'à 50 000 euros) et du prêt vert, cette évolution devrait s'inverser dès que les nouvelles dispositions relatives au bonus logement seront d'application, à savoir en janvier 2015, tel qu'annoncé dans l'accord de gouvernement flamand. L'évolution stable des prêts hypothécaires en Wallonie s'explique probablement par le fait que les discussions sur l'avenir du bonus logement viennent à peine d'y être entamées.

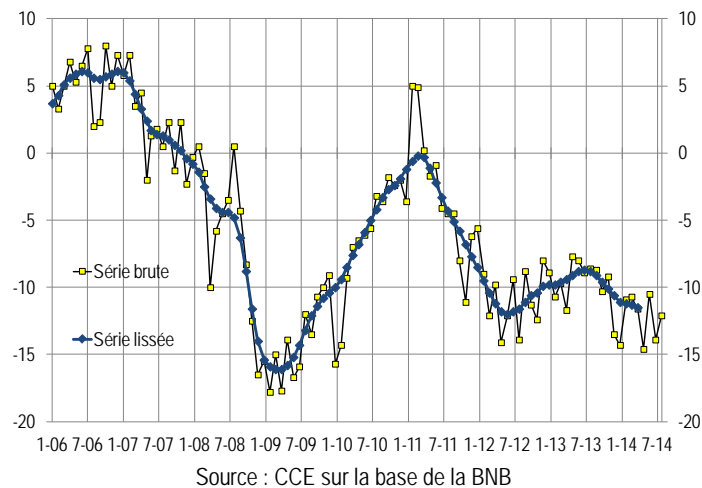
2.1.4 Courbe de conjoncture des bâtiments

Les tendances observées dans le précédent rapport de conjoncture sont confirmées.

Les données lissées montrent que la courbe synthétique de conjoncture a baissé de façon ininterrompue entre la mi-2011 et la mi-2012. Le renversement qui s'est amorcé au premier semestre de 2012 s'est poursuivi jusqu'à la mi-2013. Un recul a ensuite été enregistré jusqu'en juillet 2014.

Les données brutes continuent à afficher une brusque évolution en dents de scie.

Graphique 2-8 : Gros-œuvre de bâtiments : courbes de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-08/2014



La courbe synthétique de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments est le résultat cumulé, entre autres, de l'évolution du carnet de commandes, de l'évolution du matériel utilisé, de l'appréciation du carnet de commandes et des prévisions de la demande.

Ces éléments sont illustrés sous forme graphique (séries lissées) dans l'annexe à cette note (Graphique 5-5).

L'évolution négative de la série lissée trouve son origine dans des évolutions divergentes. La perception de l'appréciation du carnet de commandes est négative. Cet indice se situe à un niveau (historiquement) bas. L'évolution des prévisions de la demande fait l'objet d'une appréciation légèrement positive. Les courbes du carnet de commandes et de l'évolution du matériel utilisé restent pratiquement stables. Les données brutes pour la période avril-août 2014 (qui ne figurent pas dans le graphique en annexe) indiquent d'une part une amélioration du carnet de commandes et, d'autre part, une évolution plus variable des autres éléments.

2.2 Infrastructure

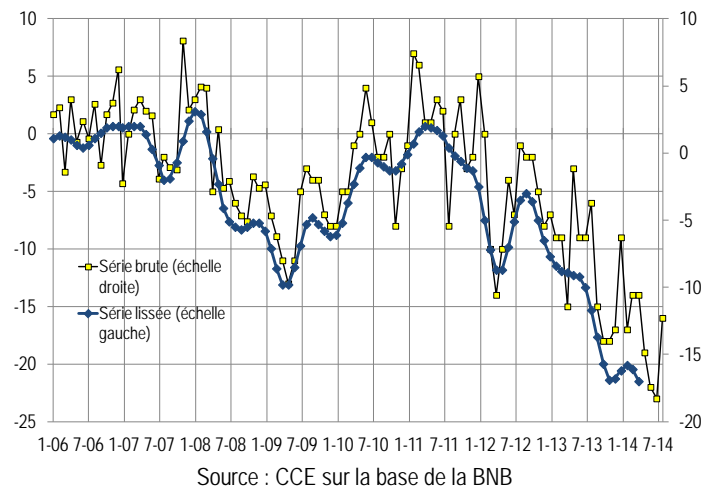
La tendance fondamentale à la baisse entamée à partir de septembre 2012, comme indiqué dans les précédents rapports de conjoncture, s'est poursuivie de façon quasiment ininterrompue (série lissée). La courbe de conjoncture de l'infrastructure progresse légèrement fin 2013 avant de repartir à la baisse à partir de début 2014. De ce fait, cette courbe se situe à nouveau à un niveau historiquement bas au mois d'avril.

Les données brutes (disponibles jusqu'en août 2014 inclus) révèlent également une forte évolution en dents de scie au cours des derniers mois.

Trois des éléments à la base de cette évolution sont illustrés dans l'annexe à cette note (Graphique 5-6) : l'évolution du carnet de commandes, les prévisions en matière d'appréciation du carnet de commandes et les modestes prévisions de la demande. Les deux premiers éléments présentent une évolution négative constante en 2013-2014, tandis que les prévisions de demande se stabilisent. .

Cette évolution médiocre est confirmée (bien qu'il y ait encore des variations) par les données brutes (jusqu'en août 2014, non repris dans le graphique en annexe).

Graphique 2-9 : Infrastructure : courbes synthétiques de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-08/2014



Naturellement, cette situation n'est pas tellement surprenante dans un contexte où l'ensemble des pouvoirs publics doivent réaliser des économies.

3 Emploi

D'une année à l'autre (1er trimestre 2013 vs. 1er trimestre 2014), l'emploi dans le secteur s'est réduit de 211 832 à 205 300 travailleurs, et ce pour les travailleurs qui paient leurs cotisations sociales à l'ONSS en Belgique. C'est un recul de 6 532 travailleurs. L'emploi des travailleurs dans le secteur a connu son dernier pic au troisième trimestre de 2011. Depuis lors, l'emploi s'est contracté, le recul le plus prononcé ayant été enregistré à la mi-2013. Le secteur est donc clairement confronté à une baisse continue de l'emploi.

Tableau 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés dans l'industrie de la construction 2008-1er trim. 2014

		Ouvriers	Employés	Total
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	176.153	38.042	214.195
2011	I	177.357	38.966	216.323
	II	176.413	38.736	215.149
	III	177.597	39.438	217.035
	IV	177.255	39.395	216.650
2012	I	176.663	39.724	216.387
	II	175.537	39.848	215.385
	III	175.553	40.270	215.823
	IV	173.714	40.818	241.532
2013	I	171.841	40.837	211.678
	II	170.272	40.751	211.023
	III	169.282	40.438	209.720
	IV	165.254	40.463	205.717
2014	I			205.300

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

Les données ci-dessus concernent donc uniquement l'emploi assujéti à la sécurité sociale belge.

Une image plus complète de l'emploi dans le secteur de la construction est fournie par le total des déclarations Dimona et Limosa. Ces données révèlent que les déclarations annuelles totales (personnes individuelles) dans le secteur ont progressé de 225 000 en 2009 à 268 000 en 2013.

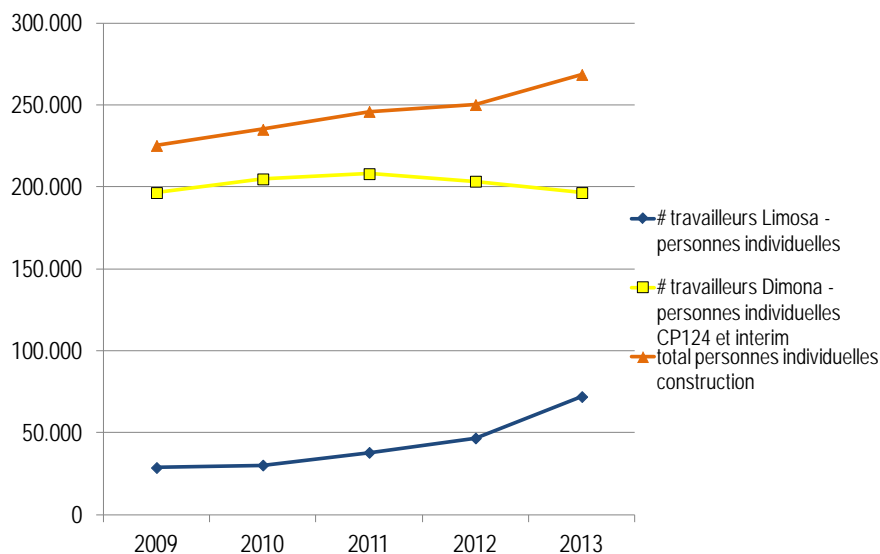
Tableau 3-2 : Emploi total Dimona et Limosa 2009-2013

année	# travailleurs Limosa - personnes individuelles	# travailleurs Dimona - personnes individuelles CP124 et interim	total personnes individuelles construction
2009	28.646	196.441	225.187
2010	30.147	204.770	235.017
2011	37.877	207.963	245.940
2012	46.666	203.371	250.137
2013	71.952	196.441	268.493

Source : ONSS

Il ressort clairement de ces données que les déclarations Limosa augmentent à un rythme plus soutenu (+5% au cours de la période 2009-2010, +54% au cours de la période 2012-2013). Dans le même temps, selon les données en provenance de l'ONSS, le nombre de déclarations Dimona est en baisse (cf. ci-dessus).

Graphique 3-1 : Evolution de l'emploi Dimona et Limosa 2009-2013



Source : ONSS

Malgré tout, le total des déclarations Dimona et Limosa uniques a progressé de quelque 7% entre 2012 et 2013.

Ces chiffres témoignent d'un processus de remplacement des travailleurs du bâtiment locaux par des travailleurs issus d'autres pays de l'UE. Comme l'indique le Tableau 3-3, le nombre d'entreprises belges employant des travailleurs a baissé en 2012 et 2013 ; jusqu'en 2011, le nombre d'employeurs avec personnel était en augmentation. En revanche, le nombre d'indépendants actifs dans le secteur n'a cessé d'augmenter durant la période 2007-2013.

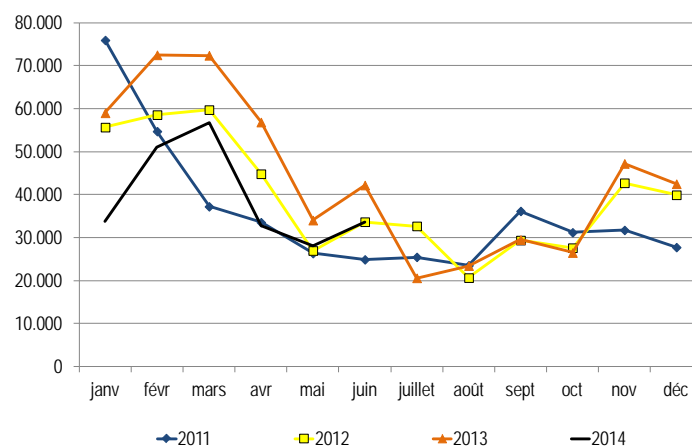
Tableau 3-3 : Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction

	Employeurs avec personnel	Indépendants
2007	27.590	48.009
2008	27.948	49.616
2009	28.002	52.489
2010	28.812	57.274
2011	29.256	58.189
2012	28.948	60.102
2013	28.342	63.047

Source : ONSS et INASTI

Au cours des 12 mois allant jusque juin 2014, le nombre moyen de chômeurs temporaires était inférieur d'environ 1/4 à celui enregistré durant la même période un an auparavant (Graphique 3-2). Les effets saisonniers sont également visibles à présent : pour la plupart des années, les valeurs sont élevées au début de l'année calendrier, en raison des conditions météorologiques plus mauvaises durant cette période. Janvier 2014 a été historiquement bas grâce à la douceur de la météo hivernale.

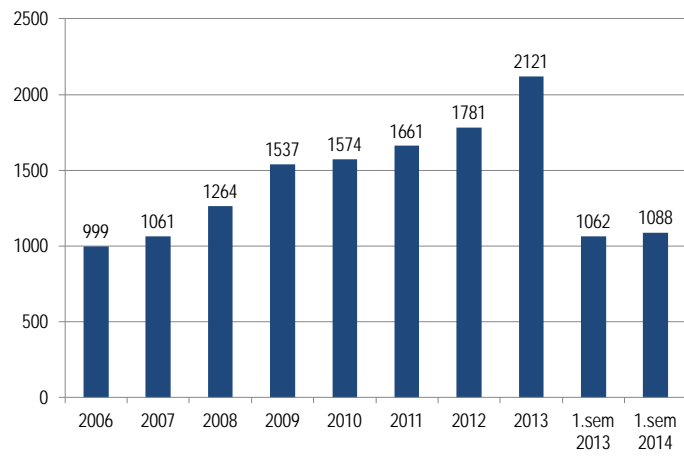
Graphique 3-2 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2008 à juin 2013



Source : CCE sur la base de l'ONEM

Depuis 2006 (environ 1 000 cas), le nombre de faillites dans le secteur de la construction n'a cessé d'augmenter d'année en année. Il ressort des rapports de Graydon (Graphique 3-3) que 2 121 entreprises de construction ont fait faillite en 2013. C'est une hausse de 19% par rapport à 2012. Si l'on compare le premier semestre de 2014 au premier semestre de 2013, il semble toutefois que l'accélération du nombre de faillites se soit légèrement atténuée (1 088 en 2014 vs. 1 062 en 2013, soit une croissance de seulement 2,5%).

Graphique 3-3 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006 - 1er sem. 2014



Source : CCE sur la base de Graydon Belgium

4 Conclusion

Selon les prévisions de printemps de la CE, les perspectives de croissance de l'économie en 2014 et 2015 sont favorables ; une croissance de 3,5% est prévue pour 2014 et de 3,8% pour 2015. Toujours selon les prévisions de la CE, la zone euro retrouverait à partir de 2014 une croissance positive de +1,2%, celle-ci se renforçant même en 2015 (+1,8%).

Les projections plus récentes de l'OCDE (Interim Economic Assessment, septembre 2014) revoient toutefois ces chiffres à la baisse (0,8% pour 2014 et jusqu'à 1,1% pour 2015).

L'OCDE constate que la reprise reste décevante dans la zone euro, et ce notamment en raison des modestes performances des plus grands pays. La zone euro fait face à une demande « anémique ». Dans le contexte d'une inflation faible et en baisse, la stagnation de la croissance risque de persister et la charge de la dette de s'accroître. Le risque de déflation est dès lors plus que jamais présent.

En outre, les tensions géopolitiques en Ukraine et au Moyen-Orient constituent assurément une menace majeure pour la confiance des consommateurs et des chefs d'entreprise. Si nous ajoutons à cela l'inquiétude des marchés financiers à propos du taux élevé d'endettement dans de nombreux pays en croissance, nous pouvons affirmer que les menaces qui pèsent sur la conjoncture mondiale sont réelles. Dans la zone euro, les progrès continus en matière de surveillance des banques pourraient cependant avoir des effets positifs, par exemple une amélioration du fonctionnement des banques et de la circulation des flux de crédit.

Depuis le printemps 2014, la situation a entre-temps également évolué dans les grands pays voisins. L'OCDE (Interim Economic Assessment 15/09/2014) annonce pour 2014 et 2015 une croissance de 1,5% en Allemagne. Pour la France, elle table sur une croissance de 0,4% en 2014 et de 1,0% en 2015. Dans son rapport de conjoncture (octobre 2014), l'IRES prévoit une croissance de 1,1% pour la Belgique, contre 1,4% dans le « forecast » de la CE. Pour 2015, l'IRES maintient pour l'instant le chiffre de 1,6%, comme dans les prévisions de la CE.

Nous constatons que l'optimisme prudent qui régnait en mai 2014 s'est sérieusement refroidi durant les quatre mois qui séparent les prévisions de printemps de la CE de l'« assessment » de l'OCDE.

Si l'on compare la période juin 2013 - mai 2014 à la période juin 2012 - mai 2013, on observe que le nombre de permis de bâtir a augmenté considérablement d'environ 32% (de 44 764 à 59 285). Cette hausse résulte notamment d'une brusque amélioration des statistiques des permis de bâtir au cours des 4 premiers mois de 2014.

La forte augmentation est attribuable dans sa quasi-totalité aux demandes de permis en Flandre. L'une des raisons principales de cette hausse est la décision de la Flandre de renforcer les exigences énergétiques pour les nouvelles constructions. Selon le secteur³, les candidats bâtisseurs ont anticipé cette décision en optant encore pour la possibilité de faire construire dans le cadre des exigences antérieures moins strictes.

³ Bouwkroniek, Aantal bouwvergunningen keldert, p.14, 29 août 2014

D'autre part, il était établi depuis un certain temps que le « bonus logement » deviendrait officiellement une compétence de la Région flamande au 1er juillet 2014 et qu'il serait difficile de maintenir à long terme le généreux bonus logement actuel.

Entre-temps, l'accord gouvernemental du nouveau gouvernement flamand a prévu que les conditions seraient maintenues pour les contrats existants et pour les emprunts qui seront encore souscrits au cours de l'année 2014. À partir du 1er janvier 2015, les conditions seront moins favorables. Dès lors, il est probable que des candidats bâtisseurs introduiront rapidement une demande de permis et de prêt au cours du second semestre de 2014 pour pouvoir encore bénéficier de l'avantageux bonus logement actuel.

Dans ce contexte, il est logique que le nombre de demandes pour des appartements augmente bien plus rapidement que celle introduites pour des habitations unifamiliales. En effet, la construction d'appartements est essentiellement prise en charge par des professionnels qui, grâce à leur meilleure connaissance du marché, anticipent plus rapidement les changements de réglementation. On remarquera également que, dans ce contexte, les permis de rénovation enregistrent à nouveau une légère hausse.

Le fait que les candidats bâtisseurs anticipent une réglementation moins favorable et/ou future lorsqu'ils demandent un permis de bâtir s'observe également dans le creusement de l'écart entre le nombre de permis octroyés et les travaux de construction entamés.

Nous supposons donc que les décisions des pouvoirs publics sont anticipées par les maîtres d'ouvrage. Il se peut que cette anticipation apparaisse déjà partiellement dans les statistiques des permis avant même que ces décisions soient prises. Cela pourrait ainsi en être le cas actuellement dans le cadre de la décision annoncée par le gouvernement flamand en ce qui concerne le bonus logement.

Durant la période juin 2013 - juillet 2014, la baisse du nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des constructions neuves s'est interrompue. Pour les rénovations, le nombre de demandes s'est cependant encore contracté de 13% par rapport à la période juin 2012- juillet 2013. Il est possible que le secteur de la rénovation subisse encore les conséquences de la suppression en 2012 du « prêt vert » fiscalement avantageux.

En dépit de la baisse du nombre de prêts hypothécaires, le total des montants demandés est resté quasiment inchangé par rapport à la période juin 2012 - juillet 2013 (-2%). C'est le résultat d'une légère augmentation des montants demandés sous forme de prêts hypothécaires pour des constructions neuves (de 4,7 à 4,8 milliards d'euros) combinée à une diminution des prêts pour rénovations (de 2,8 à 2,6 milliards d'euros). On notera dans ce contexte que le montant moyen demandé a augmenté à la fois pour une construction neuve et pour une rénovation. Comme en ce qui concerne les permis, l'anticipation de la mise en œuvre de nouvelles mesures politiques et du nouveau système de bonus logement annoncé joue sans doute un rôle à cet égard.

Au cours des derniers mois observés, la courbe de conjoncture pour le gros-œuvre fait état d'un nouvel affaiblissement. La tendance fondamentale à la baisse de la courbe de conjoncture de l'infrastructure, entamée à partir de septembre 2012, comme indiqué dans les précédents rapports de conjoncture, s'est poursuivie de façon quasiment ininterrompue jusqu'en avril 2014 (série lissée).

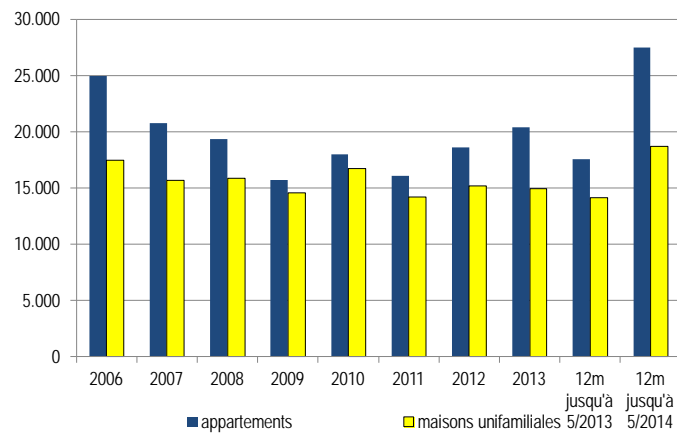
L'emploi de travailleurs qui paient des cotisations sociales en Belgique (chiffres de l'ONSS) est en net recul au premier semestre de 2014. Quelque 6 500 postes ont été perdus entre le début de l'année 2013 et le premier trimestre 2014. Conformément à cette évolution, on observe une diminution du nombre de déclarations Dimona uniques dans le secteur. En revanche, les déclarations Limosa uniques de travailleurs étrangers augmentent. Au total, la somme des déclarations Dimona et Limosa uniques a progressé d'environ 7% entre 2012 et 2013. Ces chiffres témoignent donc d'un processus de remplacement des travailleurs locaux par des travailleurs originaires d'autres pays de l'UE. Le chômage temporaire est en baisse par rapport à 2013. Le nombre de faillites reste historiquement élevé mais augmente moins rapidement.

La demande anticipative de permis dans la perspective des normes techniques de construction plus sévères qui sont entrées en vigueur en 2014 en Flandre et du système de bonus logement moins favorable annoncé dans l'accord de gouvernement flamand à partir de janvier 2015 engendre selon toute vraisemblance une augmentation temporaire du nombre de demandes de permis de bâtir. L'anticipation de ce nouveau système de bonus logement est particulièrement visible dans la hausse du nombre d'emprunts hypothécaires en Flandre. Lorsque cette demande anticipative prendra fin, une baisse de la demande pourrait intervenir sur le marché immobilier. Dans le contexte déflationniste général actuel, les différents niveaux de pouvoir devront donc procéder avec une extrême prudence au moment d'adapter toute réglementation relative au marché de l'immobilier, et en particulier au bonus logement.

Cela sera d'autant plus nécessaire que de nombreux éléments dressent le portrait d'un secteur en difficulté. Comme d'autres secteurs, le secteur de la construction est confronté à des perspectives incertaines. Les prévisions d'un vigoureux redressement économique global en 2014 et 2015 sont fortement atténuées par les dernières projections disponibles. Les facteurs géopolitiques qui continuent de miner la confiance des consommateurs, des chefs d'entreprise et des marchés financiers sont plus que jamais présents. La demande intérieure anémique ravive quant à elle le risque de déflation.

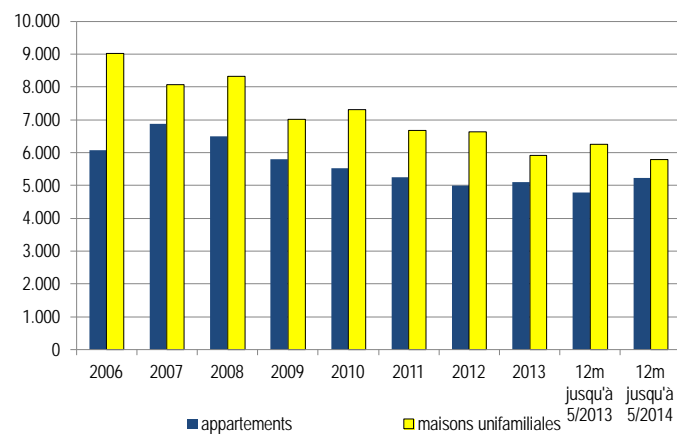
5 Annexe

Graphique 5-1 : Région flamande : Logements autorisés 2006-05/2014



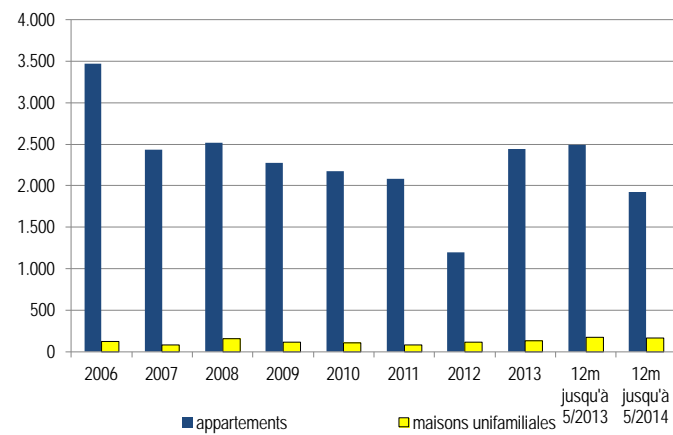
Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Graphique 5-2 : Région wallonne : Logements autorisés 2006-05/2014



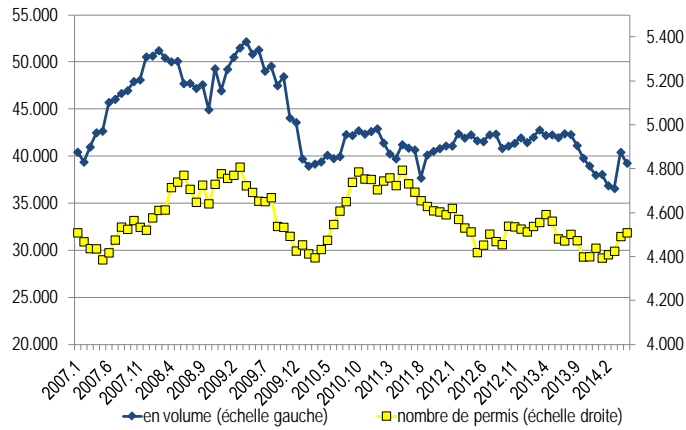
Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Graphique 5-3 : Région de Bruxelles-Capitale : Logements autorisés 2006-05/2014



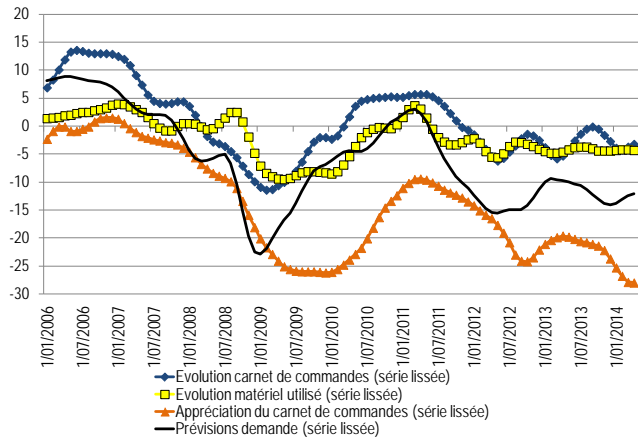
Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Graphique 5-4 : Évolution des permis de bâtir 2007/1-2014/6 : nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m³, échelle de gauche et nombre, échelle de droite) - totaux mobiles sur douze mois



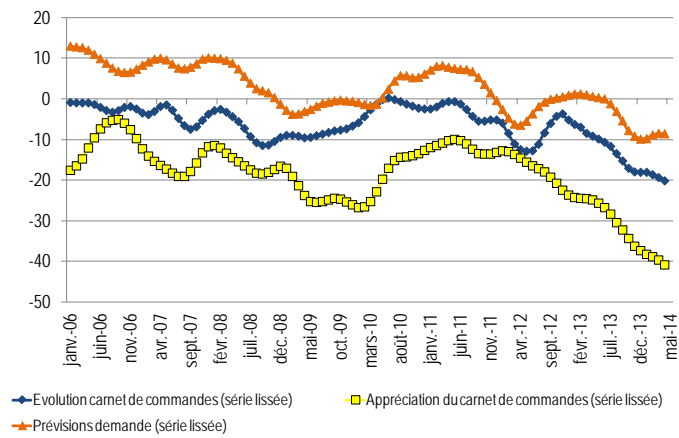
Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Graphique 5-5 : Composantes de la courbe synthétique – Secteur de la construction



Source : BNB

Graphique 5-6 : Composantes de la courbe synthétique – Génie civil



Source : BNB