



# RAPPORT

CCE 2015 - 0967

La conjoncture dans le secteur de la construction –  
avril 2015

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





**Rapport sur la conjoncture  
dans le secteur de la construction – avril 2015**

**Personnes de contact :**  
**Jean-Paul Denayer**  
**[jeanpaul.denayer@ccecrb.fgov.be](mailto:jeanpaul.denayer@ccecrb.fgov.be)**  
**Emmanuel de Bethune**  
**[embe@ccecrb.fgov.be](mailto:embe@ccecrb.fgov.be)**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Conjoncture générale .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Évolution de l'activité dans le secteur de la construction .....</b>	<b>9</b>
2.1	Bâtiments.....	9
2.1.1	Permis de bâtir pour constructions neuves.....	9
2.1.2	Rénovations .....	12
2.1.3	Crédits hypothécaires.....	13
2.1.4	Courbe de conjoncture des bâtiments.....	15
2.2	Infrastructure - courbe de conjoncture .....	16
<b>3</b>	<b>Emploi .....</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Annexe .....</b>	<b>25</b>

## Liste des graphiques

Graphique 1-1 : Indicateur de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique .....	6
Graphique 1-2 : Taux de croissance du PIB belge .....	8
Graphique 2-1 : Évolution des permis de bâtir 2006/1-2014/12 : nouveaux logements (nombre, échelle de gauche) et nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m <sup>3</sup> , échelle de droite) - totaux mobiles sur 12 mois.....	9
Graphique 2-2 : Logements autorisés en Belgique 2006-12/2014 .....	11
Graphique 2-3 : Comparaison entre permis de bâtir et bâtiments réellement commencés 2006/1-2014/12 (nouveaux logements et nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m <sup>3</sup> ) - totaux mobiles sur 12 mois .....	12
Graphique 2-4 : Rénovations autorisées en Belgique : 2006-12/2014 .....	13
Graphique 2-5 : Crédits hypothécaires : nombre de demandes introduites en fonction de la destination 2008-02/2015.....	14
Graphique 2-6 : Crédits hypothécaires : montants des demandes en fonction de la destination 2008-02/2015.....	14
Graphique 2-7 : Nombre de nouveaux prêts hypothécaires par mois (Belgique et Régions) 2010-2015/3.....	15
Graphique 2-8 : Gros-œuvre de bâtiments : courbes de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-03/2015.....	16
Graphique 2-9 : Infrastructure : courbes synthétiques de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-03/2015 .....	17
Graphique 3-1 : Emploi construction : travailleurs occupés, ETP et CP 124 .....	19
Graphique 3-2 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2008 à février 2015 .....	21
Graphique 3-3 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-1 <sup>er</sup> sem. 2015 .....	21
Graphique 5-1 : Région flamande : Logements autorisés 2006-12/2014 .....	25
Graphique 5-2 : Région wallonne : Logements autorisés 2006-12/2014 .....	25
Graphique 5-3 : Région de Bruxelles-Capitale : Logements autorisés 2006-12/2014 .....	25
Graphique 5-4 : Évolution des permis de bâtir 2007/1-2014/12: nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m <sup>3</sup> , échelle de gauche et nombre, échelle de droite) - totaux mobiles sur douze mois .....	26
Graphique 5-5 : Composantes de la courbe synthétique – Secteur de la construction .....	26
Graphique 5-6 : Composantes de la courbe synthétique – Génie civil .....	26

## Liste des tableaux

Tableau 1-1 : Taux de croissance du PIB et révisions (projection hiver 2015) .....	4
Tableau 1-2 : Taux de croissance du PIB (projection hiver 2015) .....	7
Tableau 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés dans l'industrie de la construction (2008-4 <sup>e</sup> trim. 2014) .....	18
Tableau 3-2 : Evolution de l'emploi Dimona et Limosa 2009-2014 (2009=100).....	20
Tableau 3-3 : Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction ...	20

## 1 Conjoncture générale

Les prévisions économiques de février 2015<sup>1</sup> de la Commission européenne (CE) pour l'année 2015 sont plus optimistes que celles de l'automne 2014 en ce qui concerne les pays développés industrialisés. C'est surtout l'Europe qui voit ses perspectives de croissance du PIB augmenter, bien que celles-ci restent sensiblement inférieures aux perspectives de croissance aux États-Unis.

Les perspectives de croissance de l'activité mondiale ont été revues à la baisse en 2015 et 2016. La CE table toujours sur une croissance du PIB mondial de 3,3% en 2014, qui se limiterait à 3,6% en 2015 au lieu des 3,8% escomptés en automne dernier. Cette révision à la baisse de la croissance mondiale peut être attribuée au ralentissement de l'activité dans une série de pays émergents.

Durant la période sur laquelle portent les prévisions, les États-Unis devraient demeurer le meilleur élève parmi les grandes économies développées, avec une croissance du PIB de 3,5% en 2015 qui retomberait à 3,2% en 2016. En Europe, la croissance serait moins élevée mais poursuivrait son embellie pour passer à 1,7% en 2015 et 2,1% en 2016. La croissance au Japon devrait se stabiliser à 1,3%. Les prévisions les plus récentes du FMI indiquent que la croissance en Chine serait inférieure aux prévisions européennes (6,8% contre 7,1% en 2015, 6,3% contre 6,9% en 2016).

Tableau 1-1 : Taux de croissance du PIB et révisions (projection hiver 2015)

	2013	2014	2015	2016		2014	2015	2016
Zone euro	-0,5%	0,8%	1,3%	1,9%	Zone euro	=	↑	↑
UE	0,0%	1,3%	1,7%	2,1%	UE	=	↑	↑
Etats-unis	2,2%	2,4%	3,5%	3,2%	Etats-unis	↑	↑	=
Japon	1,6%	0,4%	1,3%	1,3%	Japon	↓	↑	↑
Chine	7,6%	7,4%	7,1%	6,9%	Chine	↑	=	=
Monde	3,3%	3,3%	3,6%	4,0%	Monde	=	↓	↓

Source: European Economic Forecast autumn 2014 & winter 2015

Avec des chiffres de croissance de 0,8% en 2014, 1,3% en 2015 et 1,9% en 2016, la zone euro continue à afficher de moins bons résultats que l'UE et ce, en raison d'un plus grand dynamisme des économies d'Europe de l'Est lié au phénomène de rattrapage qui s'y déroule. Pour la première fois depuis la crise, tous les pays européens devraient afficher une croissance positive en 2015.

### Plusieurs éléments expliquent l'embellie sur le front européen

L'assouplissement quantitatif annoncé par la BCE en février dernier a pour but de relancer l'inflation et l'activité économique. Les bilans de banques commerciales en seraient améliorés ce qui devrait normalement engendrer une diminution du coût du crédit. Les investissements et la consommation seraient stimulés. La dépréciation du taux de change face au dollar devrait permettre de relancer la croissance de la zone euro par les exportations.

<sup>1</sup> European Economic Forecast, Winter 2015

C'est toutefois la baisse des prix du pétrole surtout qui permet de diminuer les coûts des entreprises et donne aux ménages une marge budgétaire supplémentaire, cette dernière ayant une incidence favorable sur la consommation privée. Les performances de croissance améliorées (principalement propulsées par la consommation privée) des États-Unis, première destination des exportations européennes, remplissent encore le rôle de moteur de l'économie mondiale.

Les politiques de consolidation budgétaire arrivent à leur terme dans la plupart des pays européens et favorisent ainsi la demande intérieure. D'après la Commission européenne, le plan d'investissement qu'elle a introduit devrait aussi contribuer à cette embellie mais ses effets devraient surtout se faire sentir à partir de 2016.

### **Des risques majeurs subsistent toutefois**

Outre les risques géopolitiques liés à la crise ukrainienne, au vide de pouvoir en Libye et aux tensions au Moyen-Orient, les retombées politiques et économiques de la crise grecque continuent de constituer une menace à la poursuite de la reprise économique en Europe.

La situation a aussi évolué sur les marchés de change (notamment le taux de change euro/dollar). Le risque existe que le déséquilibre de balances commerciales et la recherche de débouchés engendrent des mesures agressives en matière de politique monétaire sur les marchés de change, mesures qui nuiraient au commerce international.

Pour qu'une politique monétaire soit efficace, il faut, d'une part, que les banques commerciales soient disposées à injecter des liquidités dans l'économie réelle et, d'autre part, que la demande de crédit suive. En soi, il se pourrait que l'assouplissement quantitatif ne suffise pas pour insuffler durablement une nouvelle vie à l'activité économique.

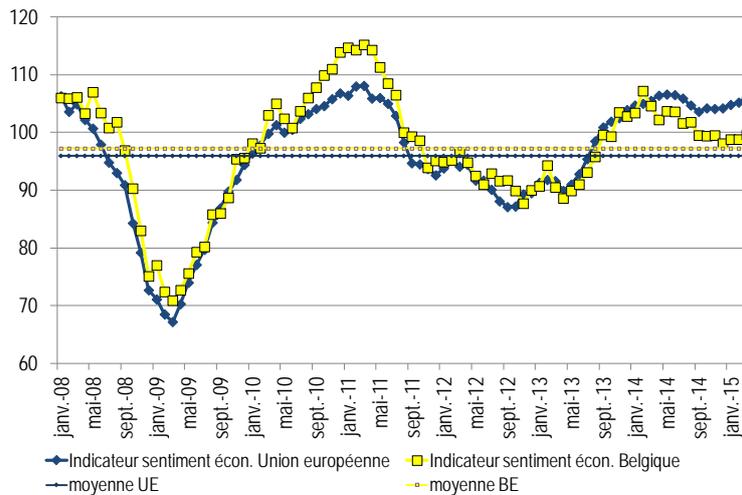
L'assouplissement quantitatif pratiqué par le <b>Japon</b> de 2001 à 2005 n'a pas permis au pays de maîtriser sa dette publique et sortir de la déflation. Seul l'assouplissement quantitatif couplé à une impulsion budgétaire considérable (Abenomics) de 2012 à 2015 a pu ramener l'inflation à un (faible) niveau positif. Les perspectives de croissance de l'économie japonaise ont été revues à la baisse pour 2014 (0,4%) ; elles devraient s'améliorer en 2015 et 2016.
--

Dans l'ensemble, le niveau de chômage n'est pas près d'atteindre son niveau d'avant la crise. Nous pouvons donc affirmer que beaucoup d'incertitudes entourent les perspectives européennes en Europe et dans le monde.

### **Le sentiment économique en Belgique et en Europe**

Il ressort des enquêtes réalisées par la CE que la confiance économique européenne (indicateur du sentiment économique) a légèrement progressé ces derniers mois au sein de l'UE (depuis le précédent rapport de conjoncture). Cet indicateur est resté plus ou moins stable pour la Belgique durant la même période. Ces derniers mois, les valeurs de l'indicateur du sentiment pour l'UE comme pour la Belgique se situent au-dessus de la moyenne à long terme. La confiance économique a évolué plus favorablement dans l'UE qu'en Belgique.

Graphique 1-1 : Indicateur de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique



Source : Eurostat

L'amélioration de ces derniers mois résulte surtout de la contribution positive de l'indicateur de confiance des consommateurs, en Europe comme en Belgique ; les consommateurs sont moins pessimistes quant à l'évolution du marché du travail et du climat économique dans son ensemble.

La confiance se stabilise dans le secteur des services en Europe. En Belgique, après avoir fortement augmenté au cours du dernier trimestre de 2014, la confiance dans les services a rechuté au début de l'année 2015. L'industrie enregistre une légère embellie en Europe tandis que la confiance se stabilise dans le secteur de la construction. Pour ce qui est de la Belgique, le sentiment de confiance dans l'industrie et la construction s'est détérioré ces derniers mois, mais cette évolution connaît un revirement positif en mars 2015. Dans le commerce de détail, la confiance s'est affaiblie durant le dernier trimestre de 2014 en Europe, et surtout en Belgique, mais elle se redresse dans le secteur depuis le début de l'année 2015.

La CE s'attend à un léger et lent recul du chômage qui, dans la zone euro, devrait atteindre 11,2% en 2015 puis 10,6% en 2016 contre 11,6% en 2014. Le chômage reste donc néanmoins bien plus élevé qu'avant la crise (en 2016, encore 2% au-dessus de la période 2006-2010).

La politique monétaire de la BCE conjuguée au raffermissement de la demande intérieure devrait susciter une augmentation de l'inflation. Celle-ci ne serait pas encore décelable en 2015 (les prévisions de l'inflation équivalent à -0,1%) mais devrait passer à 1,3% dans la zone euro (sous l'influence de la hausse des prix de l'énergie, de l'accroissement de la demande et de l'effet du cours de l'euro).

### La Belgique et les pays voisins

Dans son analyse par pays, la CE prévoit une croissance du PIB en Belgique de 1,1% en 2015 et de 1,4% en 2016. Les prévisions de l'IRES-UCL d'avril 2015 correspondent en grande partie à cette analyse. À court terme, la consommation privée bénéficierait de la baisse des prix du pétrole et les entreprises devraient bénéficier d'une croissance de la demande extérieure grâce aux mesures favorisant la compétitivité. Les performances de croissance de la Belgique restent néanmoins en dessous de la moyenne de la zone euro en 2015 et 2016.

Tableau 1-2 : Taux de croissance du PIB (projection hiver 2015)

	2013	2014	2015	2016		2014	2015	2016
Zone euro	-0,5%	0,8%	1,3%	1,9%	Zone euro	=	↑	↑
Belgique	0,3%	1,0%	1,1%	1,4%	Belgique	↑	↑	↑
Allemagne	0,1%	1,5%	1,5%	2,0%	Allemagne	↑	↑	↑
France	0,3%	0,4%	1,0%	1,8%	France	↑	↑	↑
Pays-Bas	-0,7%	0,7%	1,4%	1,7%	Pays-Bas	↓	=	=

Source : European Economic Forecast autumn 2014 &amp; winter 2015

Les perspectives de croissance ont été revues à la hausse dans les pays voisins, à l'exception des Pays-Bas. Pour la plupart des économies, l'accélération de la croissance reposerait sur la croissance de la consommation privée.

Le PIB allemand progresserait de 1,5% en 2014 et 2015. La croissance allemande a été soutenue essentiellement par la demande intérieure. Un marché du travail robuste (5% de chômage) et des augmentations des salaires réels soutiennent la croissance allemande. Dans le même temps, l'Allemagne représente un débouché important pour les autres pays européens. Selon les prévisions, les finances publiques allemandes devraient présenter un excédent jusqu'en 2016. Les augmentations salariales en Allemagne pourraient contribuer à réduire l'écart salarial avec la Belgique.

Les perspectives de croissance en France sont les moins favorables des quatre pays (BE, DE, FR, NL). La consommation privée constitue aujourd'hui le principal moteur de cette croissance. D'après la Commission européenne, la France, malgré la croissance de la demande extérieure, ne devrait pas voir son déficit commercial diminuer significativement. Selon les estimations, le déficit budgétaire devrait atteindre 4,3% du PIB en 2014 avant de retomber à 4,1% en 2015 et 2016. Les mesures favorisant la compétitivité du pays ne devraient pas avoir d'effets significatifs à court terme sur le taux de chômage qui était à 10,3% en 2014 et remonterait à 10,4% en 2015 pour diminuer ensuite à 10,2% en 2016.

L'économie néerlandaise a repris une croissance de 0,7% en 2014, grâce notamment à la contribution des exportations nettes et au redressement de la consommation intérieure. La CE s'attend à ce que les Pays-Bas poursuivent leur rétablissement et réalisent une croissance du PIB de 1,4% en 2015 et de 1,7% en 2016. La baisse dans les perspectives de croissance pour 2014 pourrait être attribuée entre autres à des conditions météorologiques exceptionnellement clémentes durant le dernier trimestre de l'année, à l'origine d'une diminution de la consommation de gaz au Pays-Bas.

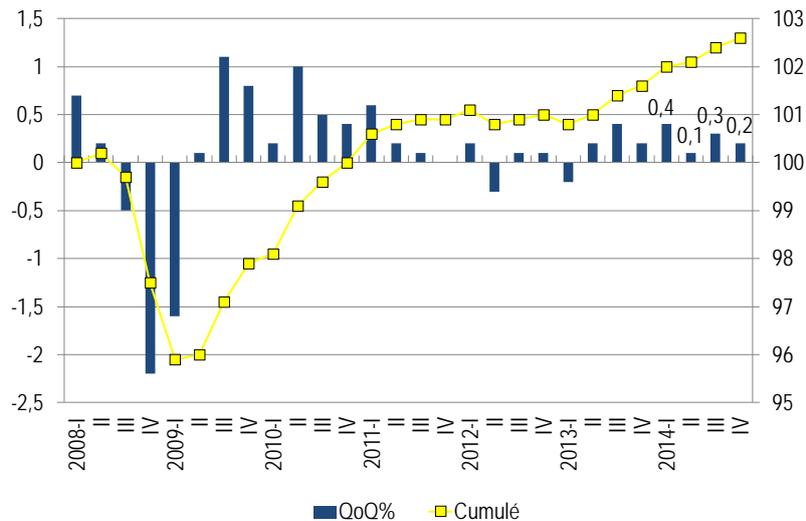
### Composantes de la croissance belge

Il ressort du graphique ci-dessous que la croissance du PIB belge réel, entamée à partir du deuxième trimestre de 2013, s'est poursuivie au cours des quatre trimestres suivants et a atteint 0,2% au quatrième trimestre de 2014. La courbe en jaune montre l'évolution du PIB (base=100, avec le premier trimestre de 2008 comme référence (=100)). Le PIB se situe fin 2014 à 2,4% au-dessus de son niveau maximum d'avant la crise, atteint au deuxième trimestre de 2008.

La Commission européenne prévoit une augmentation de l'emploi dans le secteur privé en 2015 qui devrait être en partie contrebalancée par la baisse de l'emploi dans le secteur public. Le chômage, après avoir atteint un maximum de 8,5% en 2014 devrait retomber à 8,3% en 2015 et à 8,1% en 2016.

Sur le plan budgétaire, le déficit était de 3,2% du PIB en 2014 et devrait baisser à 2,6% en 2015 grâce aux mesures d'assainissement budgétaire.

Graphique 1-2 : Taux de croissance du PIB belge



Source : Banque nationale de Belgique (BNB)

Sur l'ensemble de 2014, les investissements ont grandement contribué à la croissance du PIB : ces investissements concernaient principalement des investissements d'entreprises, qui ont progressé de 8% sur l'ensemble de l'année écoulée (deux tiers de cette croissance est liée à l'achat d'une licence importante et à l'acquisition d'une flotte de pétroliers). Les investissements devraient normalement poursuivre leur progression en 2016 en raison du taux élevé d'utilisation de la capacité de production et des prévisions relatives à la demande extérieure.

Avec une progression de 0,9% en 2014, la consommation privée impacte positivement la croissance économique. Cette augmentation résulte déjà partiellement de la baisse des prix du pétrole. En raison des sauts d'index et des mesures de gel des salaires prises ces dernières années, la croissance de la consommation privée retomberait à 0,7% en 2016 mais serait encore à 1% en 2015, selon les prévisions de la Commission européenne.

La lente évolution des salaires et la baisse des prix du pétrole devraient contribuer à améliorer la position concurrentielle. Les exportations en sont soutenues et la balance commerciale devrait afficher un léger surplus.

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

### 2.1 Bâtiments

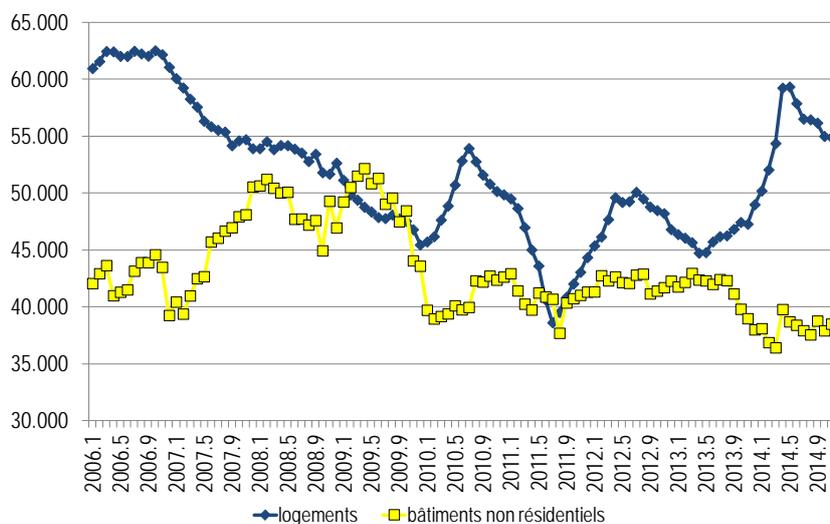
#### 2.1.1 Permis de bâtir pour constructions neuves

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

##### *Bâtiments non résidentiels*

En décembre 2014, 37,5 millions de m<sup>3</sup> de bâtiments non résidentiels ont obtenu une autorisation (moyenne annuelle mobile). Par rapport à décembre 2013, il s'agit d'une très légère baisse de volume de 1%. Sur une base mensuelle, on constate toutefois en décembre 2014 un recul flagrant, pratiquement la moitié du volume moyen sur l'ensemble de l'année 2014 ; quant à savoir si cette évolution se maintiendra, les données de 2015 le révéleront. Le nombre de permis au mois de décembre (moyenne annuelle mobile) 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), de 2% au cours des 12 derniers mois. On observe également un recul de la taille moyenne lorsque l'on compare 2013 à 2012.

Graphique 2-1 : Évolution des permis de bâtir 2006/1-2014/12 : nouveaux logements (nombre, échelle de gauche) et nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m<sup>3</sup>, échelle de droite) - totaux mobiles sur 12 mois



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

##### *Bâtiments résidentiels*

Si l'on compare la période janvier - décembre 2014 à la période janvier - décembre 2013, on note une hausse du nombre de permis de bâtir d'environ 9% (de 48 999 à 53 280). Cette hausse résulte partiellement d'une brusque augmentation des statistiques des permis au cours des quatre premiers mois de 2014 (ces chiffres concernent encore pour l'essentiel les autorisations demandées en 2013). Cependant, on constate aussi dans les statistiques d'après mai 2014 que le nombre de demandes de permis atteint un niveau élevé, au-dessus de 50 000, comparable au niveau enregistré juste avant la crise financière.

La forte augmentation du début de l'année 2014 est attribuable dans sa quasi-totalité aux demandes de permis en Flandre. Cette hausse durant les premiers mois de 2014 a surtout été provoquée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014 d'exigences énergétiques plus strictes pour les constructions neuves en Flandre. Cet effet n'est visible qu'au début de l'année 2014 en raison du retard moyen de trois mois dans les statistiques. Il est donc évident que les candidats bâtisseurs ont anticipé les exigences énergétiques plus strictes pour les constructions neuves et se sont empressés de demander un permis de bâtir en 2013.

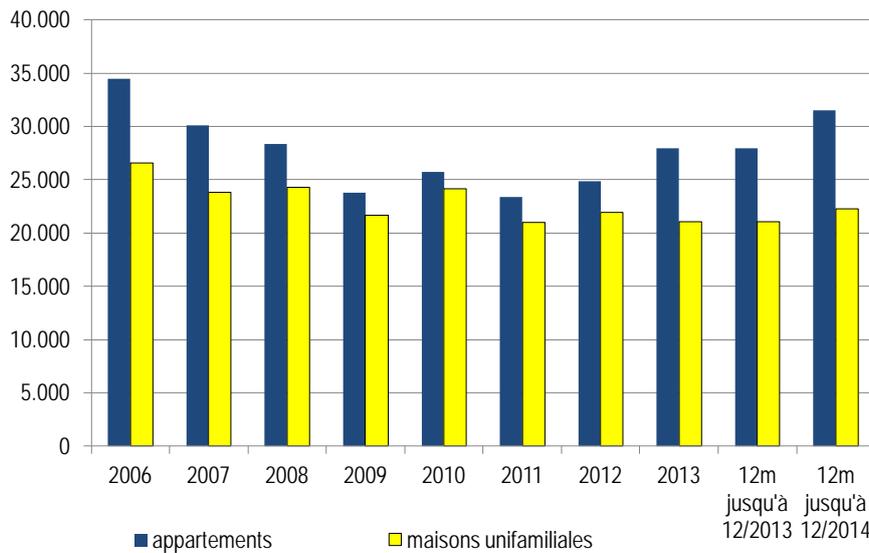
En outre, la compétence en matière de bonus logement a été transférée aux Régions. Concrètement, le plus grand changement est intervenu en Flandre puisque les montants déductibles y ont été revus à la baisse. En Wallonie, le changement ne portait que sur l'avantage fiscal ; à Bruxelles, rien n'a changé pour l'instant.

Aussi avons-nous également examiné les intentions de construction des candidats bâtisseurs. Ils pourraient avoir anticipé leur décision de construire afin de profiter encore pleinement de la déduction. Les demandes de permis de bâtir se concentreraient dans ce cas fin 2014 et chuteraient (fortement) en 2015.

Après l'augmentation vigoureuse ébauchée ci-dessus, le nombre de permis par mois semble rester à un niveau relativement élevé et le total mobile correspond à la situation de 2008. Il semble encore trop tôt pour en conclure que l'effet de l'ajustement du bonus logement serait négligeable ; il faut pour ce faire attendre les données des mois suivants. Le secteur s'attend néanmoins à ce que l'impact négatif du bonus logement soit annihilé pour une grande part par les taux d'intérêt historiquement bas.

La ventilation du nombre de permis de bâtir pour appartements et habitations unifamiliales confirme, après l'étude de conjoncture précédente, que le nombre de permis pour appartements est en plein essor (Graphique 2-2). Lorsque nous comparons la période 2014 à la période 2013, nous voyons une hausse d'environ 13%. Il est frappant de constater que le nombre de permis pour appartements sur cette période augmente le plus fortement en Wallonie (+21,6%) et dans une moindre mesure en Flandre (+15,5%). À Bruxelles (-30,6%), la demande de permis pour appartements accélère son recul. Quelque 3/4 du nombre total de permis pour appartements sont délivrés en Flandre, un léger recul de la part de cette région.

Graphique 2-2 : Logements autorisés en Belgique 2006-12/2014



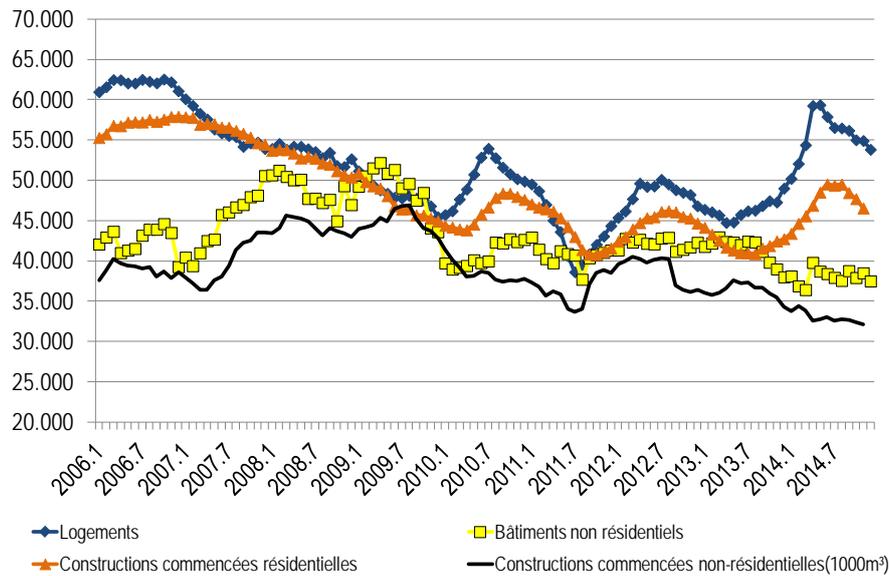
Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

L'accroissement des demandes pour habitations unifamiliales s'élève à 6% et ne représente que la moitié des demandes pour des appartements. La taille du marché pour ce type d'habitation est négligeable à Bruxelles. Ce n'est qu'en Flandre que le nombre de permis augmente (+10%) : en Wallonie, on note une diminution du nombre de permis pour habitations unifamiliales (-4,50%). Ceci confirme le constat dressé dans le précédent rapport de conjoncture, selon lequel on est en présence d'une évolution divergente.

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

Le graphique ci-dessous donne une idée de l'éventuel effet de retardement entre l'obtention du permis et le début effectif des travaux. Il s'agit d'un critère approximatif notamment parce que la signalisation du début des travaux n'est pas toujours fiable. Une augmentation tendancielle du retardement se dégage cependant pour les habitations sur une période plus longue, 2012-2014. Outre la difficulté à mesurer ce retardement concrètement, l'obtention du financement nécessaire pourrait aussi jouer un rôle. Les permis octroyés perdent leur validité si les travaux n'ont pas été entamés dans les deux ans.

Graphique 2-3 : Comparaison entre permis de bâtir et bâtiments réellement commencés 2006/1-2014/12 (nouveaux logements et nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m<sup>3</sup>) - totaux mobiles sur 12 mois



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Cette tendance croissante au retardement existe aussi pour les bâtiments non résidentiels mais est moins prononcée.

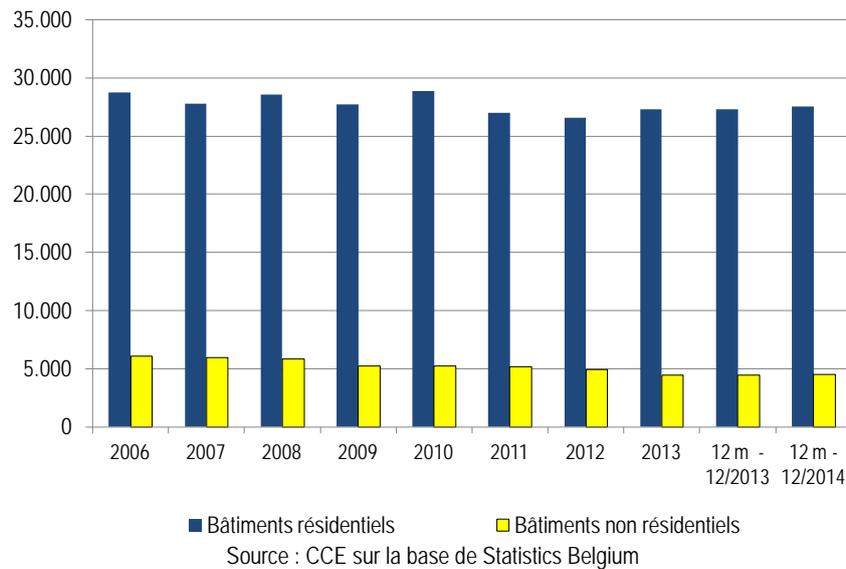
### 2.1.2 Rénovations

Le Graphique 2-4 montre que le nombre de rénovations autorisées pour des bâtiments non résidentiels reste très stable si l'on compare 2014 à 2013 (+1%). Ce constat reste valable sur une plus longue période aussi.

Les conditions pour bénéficier d'un taux de TVA réduit deviennent plus strictes. Si la législation proposée dans l'accord de gouvernement fédéral entre en vigueur, le bâtiment devra avoir au moins dix ans à partir de 2016. Ceci peut inciter les candidats bâtisseurs à anticiper cette mesure et faire grimper le nombre de demandes de permis de rénovation.

Ces chiffres ne donnent qu'une image partielle de l'évolution des rénovations. De très nombreuses rénovations ont lieu sans qu'il ne soit nécessaire de demander une autorisation.

Graphique 2-4 : Rénovations autorisées en Belgique : 2006-12/2014



### 2.1.3 Crédits hypothécaires

Le Graphique 2-5 montre que le nombre de demandes de crédits hypothécaires tant pour des constructions neuves que pour des rénovations a augmenté durant la période mars 2014 - février 2015 par rapport à la période mars 2013 – février 2014. Les performances des périodes précédant l'année 2012 ne sont toutefois plus atteintes pour les constructions neuves.

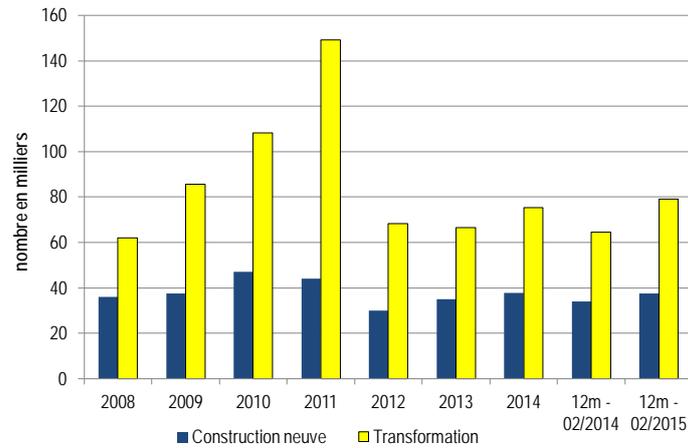
Sur la période considérée, le nombre de demandes de crédit hypothécaire pour construction neuve augmente de 11%, pour rénovations de 23%.

Le fait que le niveau du nombre de demandes de crédit hypothécaire pour rénovations soit en contraste flagrant par rapport au niveau des périodes d'avant 2012 s'explique par le « prêt vert », l'avantage fiscal qui était alors en vigueur.

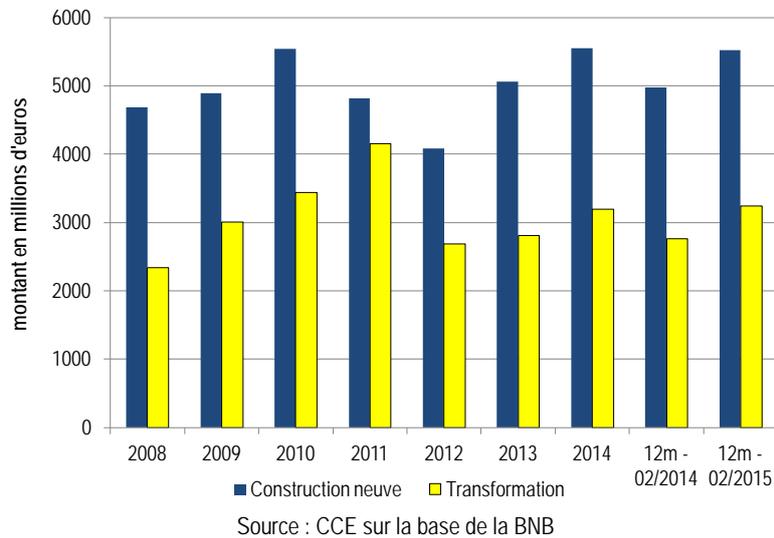
Le montant moyen demandé pour une construction neuve et pour des rénovations reste plus ou moins stable entre 2013 et 2014. Pour les constructions neuves, le montant passe de 146 900 à 147 400 euros ; pour les rénovations, le montant diminue quelque peu de 42 800 à 41 000 euros. Depuis le niveau plancher 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 pour les deux catégories, mais pour les rénovations, il décroît pour la première fois en 2014.

Ceci implique que le montant total de crédits hypothécaires demandés évolue proportionnellement au nombre de permis (+11% pour la construction neuve, +18% pour les rénovations). En résultent une hausse du montant total de prêts hypothécaires demandés pour une construction neuve de 4,9 milliards d'euros à 5,5 milliards d'euros et une hausse de 2,8 milliards à 3,2 milliards des prêts pour rénovations.

Graphique 2-5 : Crédits hypothécaires : nombre de demandes introduites en fonction de la destination 2008-02/2015

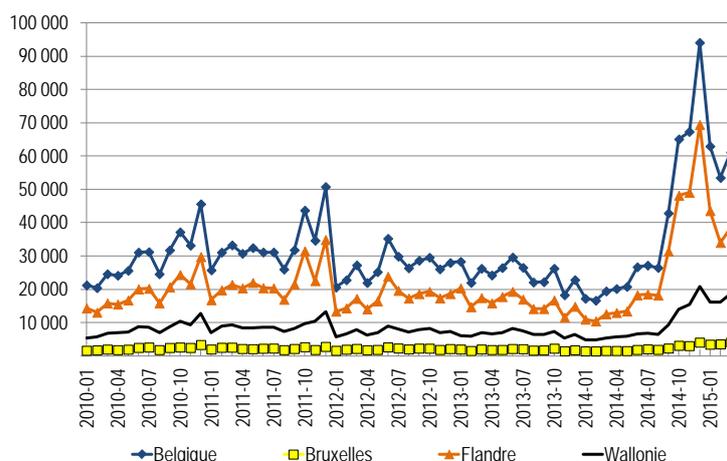


Graphique 2-6 : Crédits hypothécaires : montants des demandes en fonction de la destination 2008-02/2015



Le graphique ci-dessous illustre 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) 2010-2015/3



Source : BNB

Ce fut le cas de 2010 à 2011 lorsqu'il a été mis un terme au régime de TVA de 6% pour les constructions neuves (jusqu'à 50 000 euros) et de 2011 à 2012 lorsque le « prêt vert » a été supprimé.

C'est la raison pour laquelle il est intéressant de vérifier comment le marché réagit aux ajustements du bonus logement depuis le transfert de cette compétence aux Régions. Les derniers mois de 2014 montrent une croissance très vigoureuse du nombre de prêts hypothécaires. Le recul attendu en 2015 est un fait et l'adaptation du régime de bonus logement se fait sentir. Cette tendance baissière ne semble toutefois pas se poursuivre après le mois de février et le nombre de demandes atteint un niveau historiquement élevé en mars 2015. Cela peut indiquer que d'autres facteurs que l'adaptation du régime de bonus logement ont influencé les candidats bâtisseurs. L'évolution à la baisse et le niveau historiquement bas des taux d'intérêt n'y seront pas étrangers. De plus, tous les acheteurs d'un bien immobilier n'ont pas nécessairement droit au bonus logement (lorsqu'il s'agit d'une deuxième acquisition p. ex.) et l'immobilier est considéré comme un bon placement pour l'instant en raison des taux d'intérêt peu élevés.

Le risque subsiste d'un déclin de l'activité de construction privée à l'horizon de fin 2015, en fonction de la mesure à laquelle les normes d'énergie plus strictes et la réglementation relative au bonus logement auront soutenu la demande de permis de bâtir et de crédits hypothécaires en 2013 et 2014. Seuls les chiffres des prochains mois pourront le démontrer ; pour l'instant, l'évolution des taux d'intérêt joue en faveur du marché. Dans le contexte économique actuel toujours incertain, il reste dès lors judicieux que les différents pouvoirs publics soient prudents lorsqu'il s'agit d'adapter toute réglementation relative au secteur de la construction.

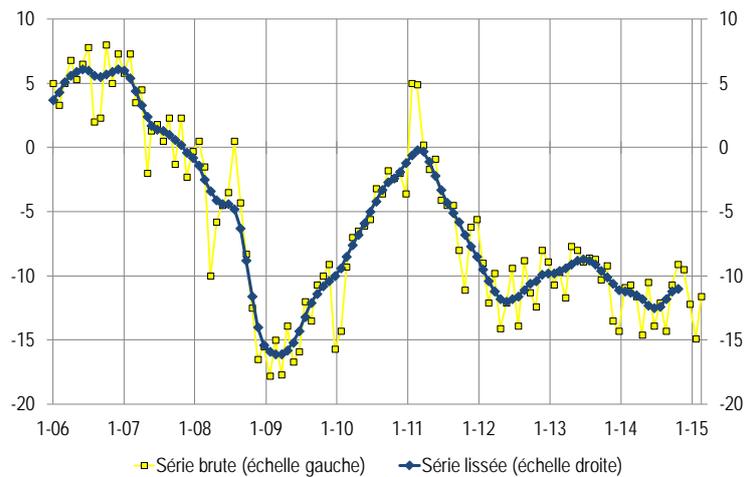
#### 2.1.4 Courbe de conjoncture des bâtiments

À l'exception de l'effondrement marqué fin 2008 - début 2009, la courbe de conjoncture est toujours à un niveau historiquement bas.

Malgré cela, force est de constater que la tendance baissière (données lissées), amorcée à la mi-2013, s'inverse dès août 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 : 2006-03/2015



Source : CCE sur la base de la BNB

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 (uniquement les séries lissées) dans l'annexe à cette note (Graphique 5-5).

Tant l'évolution des prévisions de la demande que l'évolution du matériel utilisé et l'évolution du carnet de commandes restent pratiquement stables. L'évolution positive de la série lissée trouve son origine dans l'amélioration de l'appréciation du carnet de commandes conjoint. Les données brutes pour la période septembre 2014 - mars 2015 (qui ne figurent pas dans le graphique en annexe) indiquent une évolution variable.

## 2.2 Infrastructure - courbe de conjoncture

La courbe de conjoncture des travaux d'infrastructure avait amorcé une tendance fondamentale à la baisse dès septembre 2012. Celle-ci s'est poursuivie de façon pratiquement ininterrompue (série lissée) mais présente un très léger revirement en septembre 2014, ce qui ne change rien au fait que cette courbe se situe toujours à un niveau historiquement bas.

Dans l'étude intitulée « L'importance des investissements publics pour l'économie », Belfius Research conclut que, sur la base d'une comparaison internationale, le faible niveau d'investissement en Belgique est loin d'être optimal pour notre économie. Si certaines conditions sont remplies, ces investissements ne dégradent pas le rapport dette/PIB et peuvent contribuer à sortir de la période de stagnation économique actuelle.<sup>2</sup> D'autres se sont aussi prononcés en ce sens. Le SERV estime qu'il est recommandé d'opérer un mouvement de rattrapage pour les investissements des pouvoirs publics.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Belfius Research, Analyse thématique Finances locales, L'importance des investissements publics pour l'économie, mars 2015

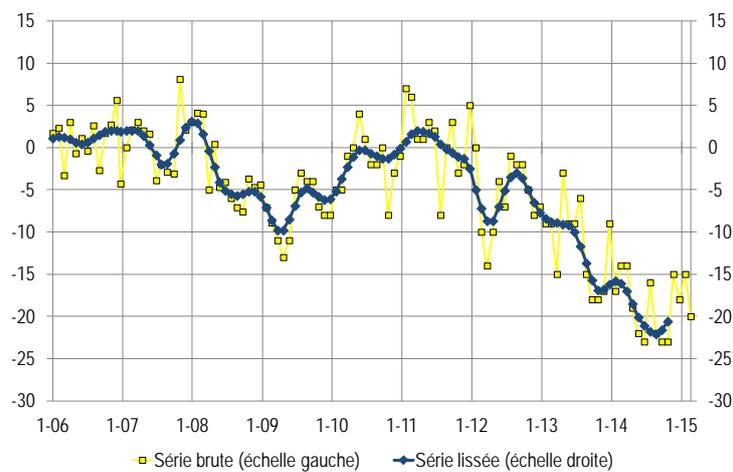
<sup>3</sup> <http://www.serv.be/serv/persbericht/serv-vraagt-versterking-van-overheidsinvesteringen-voor-meer-economische-groei>

Le World Economic Forum estime que la contribution de l'infrastructure en Belgique est considérablement inférieure à celle des pays voisins. Si l'on analyse cet aspect en détail, ce sont surtout les infrastructures des routes et voies ferrées qui en sont à l'origine. Dans d'autres domaines (ports, réseaux, transport aérien), la Belgique s'en sort relativement bien.<sup>4</sup>

Les données brutes (disponibles jusque 03/2015 inclus) présentent ici aussi une image très variable ces derniers mois.

Trois des éléments qui sous-tendent cette évolution sont illustrés dans l'annexe à cette note (Graphique 5-6) : l'évolution du carnet de commandes, les prévisions relatives à l'appréciation du carnet de commandes et les faibles prévisions de la demande. Le seul facteur de relance est l'évolution du carnet de commandes.

Graphique 2-9 : Infrastructure : courbes synthétiques de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-03/2015



Source : CCE sur la base de la BNB

### 3 Emploi

D'une année à l'autre (4<sup>e</sup> trimestre 2013 vs. 4<sup>e</sup> trimestre 2014), l'emploi dans le secteur diminue (de nouveau), cette fois de 205 717 à 200 900 travailleurs, et ce pour les travailleurs qui paient leurs cotisations sociales à l'ONSS en Belgique. Il s'agit d'une diminution de 4 817 travailleurs. Au 4<sup>e</sup> trimestre, on constate un recul prononcé (estimations rapides de l'ONSS). Le pic du nombre de travailleurs dans le secteur remonte au troisième trimestre de 2011. Depuis lors, l'emploi s'est contracté de façon pratiquement ininterrompue ; la baisse continue de l'emploi est donc confirmée une nouvelle fois.

<sup>4</sup> Bouwbedrijf, Belgische infrastructuur is handicap voor concurrentievermogen, p. 18, octobre 2014

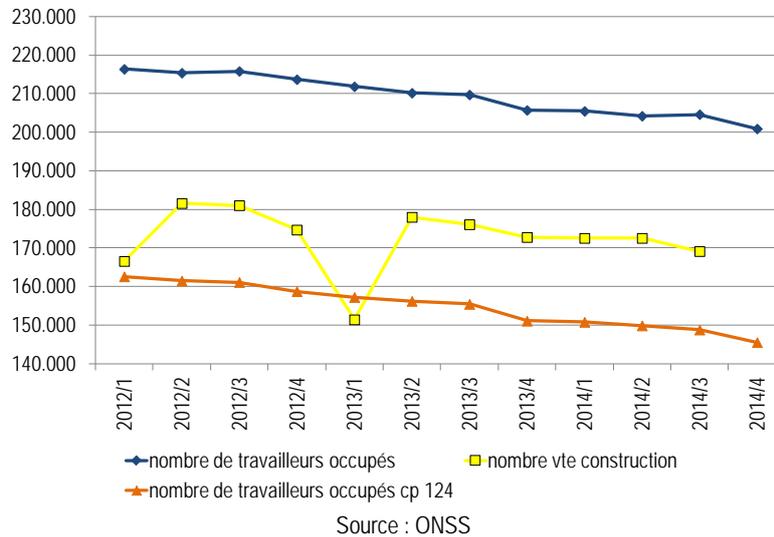
Tableau 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés dans l'industrie de la construction (2008-4<sup>e</sup> trim. 2014)

		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			213.696
2013	I	171.516	40.316	211.832
	II	169.960	40.227	210.187
	III	169.282	40.438	209.720
	IV	165.254	40.463	205.717
2014	I	164.811	40.665	205.476
	II	163.612	40.605	204.217
	III	163.218	41.403	204.621
	IV			200.900

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

Le graphique ci-dessous reflète l'évolution du nombre (total) de travailleurs, le nombre de travailleurs (CP 124) et le nombre d'équivalents temps plein. Cette évolution semble se dérouler de façon presque parallèle. Le nombre d'équivalents temps plein connaît de brusques revirements au 1<sup>er</sup> trimestre de 2012 et 2013, probablement saisonniers.

Graphique 3-1 : Emploi construction : travailleurs occupés, ETP et CP 124



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

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'emploi Limosa et Dimona (personnes individuelles, c.-à-d. qu'un travailleur a été déclaré une ou plusieurs fois pour une période plus ou moins longue durant l'année calendrier) sur la base d'un indice 2009 équivalent à 100. Il révèle l'augmentation soutenue d'une année à l'autre de l'emploi Limosa. La déclaration du nombre de travailleurs Limosa a plus que quadruplé entre 2009 et 2014. Après la forte hausse en 2013, 31% de personnes individuelles ont été déclarées en plus en 2014 (en 2014, il y en avait 94 165). Le nombre de déclarations Dimona de personnes individuelles recule depuis 2012 (en 2014, elles étaient au nombre de 185 876). Les chiffres disponibles indiquent une substitution des travailleurs du bâtiment locaux par des travailleurs issus d'autres pays. Contrairement à l'emploi Dimona, l'emploi Limosa ne paie pas de cotisations à la sécurité sociale belge.

Tableau 3-2 : Evolution de l'emploi Dimona et Limosa 2009-2014 (2009=100)

Année	travailleurs Limosa personnes individuelles	$\Delta\%$ annuel	travailleurs Dimona (cp 124 + interim) personnes individuelles	$\Delta\%$ annuel
2009	100		100	
2010	105	5%	104	4%
2011	132	26%	106	2%
2012	163	23%	104	-2%
2013	251	54%	100	-3%
2014	329	31%	95	-5%

Source : ONSS

Comme l'indique le Tableau 3-2, le nombre d'entreprises belges employant des travailleurs a baissé entre 2013 et le 3<sup>e</sup> trimestre de 2014. Cette baisse a débuté en 2011. Les données remaniées du nombre d'indépendants actifs dans le secteur ne seront publiées qu'à la mi-2015.

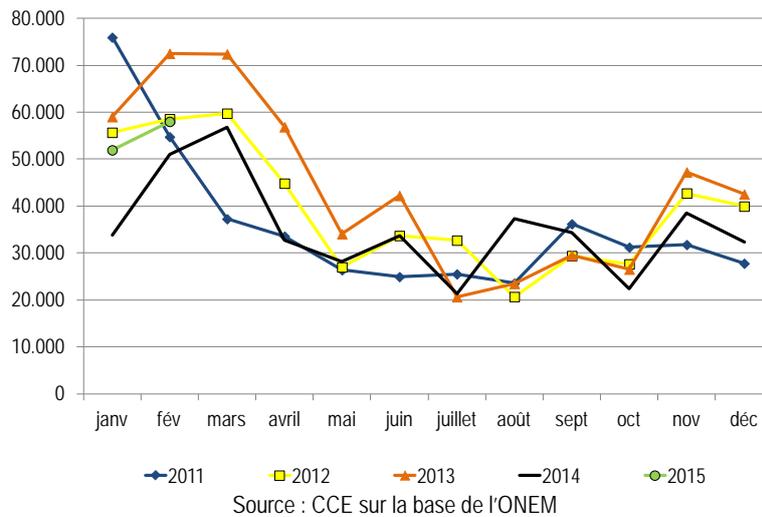
Tableau 3-3 : Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction

	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
2014(09)	27.671	-

Source : ONSS et INASTI

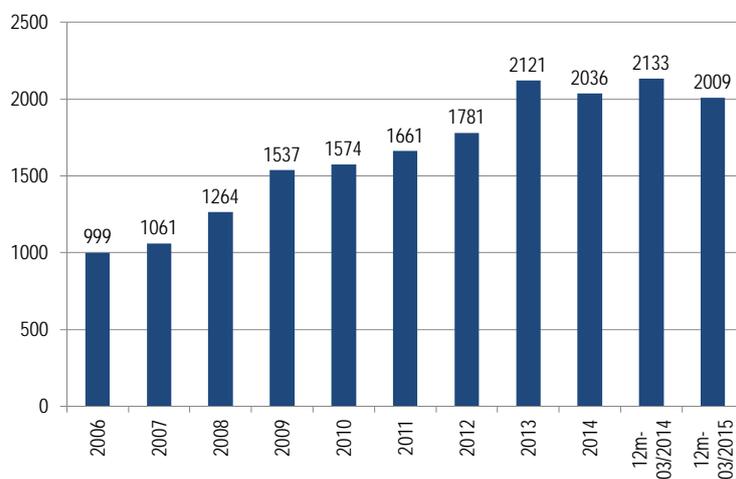
Au cours des 12 derniers mois observés, le nombre moyen de chômeurs temporaires a diminué d'environ 2 700 par rapport à la période février 2013 - janvier 2014, soit une baisse de 7% (Graphique 3-2). Le chômage temporaire est resté limité au printemps 2014 grâce à la douceur de l'hiver.

Graphique 3-2 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2008 à février 2015



La préoccupation quant au nombre croissant de faillites dans le secteur de la construction a été exprimée à plusieurs reprises dans de précédents rapports de conjoncture (l'augmentation a été ininterrompue de 2006 à 2013). Il ressort des rapports de Graydon (Graphique 3-3) que 2 009 entreprises ont fait faillite durant la période d'avril 2014 à mars 2015. Comparativement à la période d'avril 2013 à mars 2014, il s'agit d'une baisse d'environ 6%. Il est encore trop tôt pour tirer des conclusions définitives mais une amélioration pourrait être amorcée.

Graphique 3-3 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-1<sup>er</sup> sem. 2015



Source : CCE sur la base de Graydon Belgium

Le secteur ne connaît pas que des radiations d'entreprises. Dans ses chiffres annuels, le SPF Économie indique la différence entre les taux de création et de radiation d'entreprises notamment de la construction. La différence reste positive sur la période 2011-2013 ; il y a donc plus de créations que de radiations d'entreprises. Ce ratio recule toutefois sur les années considérées pour atteindre son niveau le plus bas en 2013.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Statistics Belgium, Chiffres clés Aperçu statistique de la Belgique 2013 et 2014

## 4 Conclusion

Selon les prévisions d'hiver de la CE, les perspectives de croissance de l'économie mondiale en 2015 et 2016 sont favorables bien qu'elles aient été revues à la baisse par rapport aux prévisions précédentes (d'automne). Une croissance de 3,6% est prévue pour 2015 et de 4,0% pour 2016. Cette révision à la baisse de la croissance mondiale peut être attribuée au ralentissement de l'activité dans certains pays émergents.

Selon les prévisions de la CE, la zone euro retrouverait à partir de 2014 une croissance positive de +0,8%. Cette croissance se renforcerait même en 2015 (1,3%) et 2016 (1,9%), des pourcentages revus à la hausse par rapport aux prévisions précédentes (d'automne).

Durant la période sur laquelle portent les prévisions, les États-Unis devraient demeurer le meilleur élève parmi les grandes économies développées, avec une croissance du PIB de 3,5% en 2015 qui retomberait à 3,2% en 2016. La croissance au Japon devrait se stabiliser à 1,3%.

En Europe, la croissance serait moins élevée mais poursuivrait son embellie pour passer à 1,7% en 2015 et 2,1% en 2016. Avec des chiffres de croissance de 0,8% en 2014, 1,3% en 2015 et 1,9% en 2016, la zone euro continue à afficher de moins bons résultats que l'UE et ce, en raison d'un plus grand dynamisme des économies d'Europe de l'Est lié au phénomène de rattrapage qui s'y déroule. Pour la première fois depuis la crise, tous les pays européens devraient afficher une croissance positive en 2015.

Parmi les facteurs positifs figurent l'assouplissement quantitatif en cours annoncé par la BCE en février dernier, ayant pour but de relancer l'inflation et l'activité économique. Les investissements et la consommation seraient stimulés. La dépréciation du taux de change (euro/dollar) devrait relancer la croissance de la zone euro par les exportations et permettre de profiter davantage de la croissance plus vigoureuse aux États-Unis. La baisse des prix du pétrole donne une marge budgétaire supplémentaire à l'économie en général et aux entreprises et aux ménages en particulier. Les mesures prises ou envisagées par la CE devraient également influencer positivement la croissance.

Des tensions géopolitiques subsistent toutefois en Ukraine, en Afrique du Nord et au Moyen-Orient, susceptibles de menacer ces évolutions. En outre, la crise grecque reste aussi une menace à la poursuite de la reprise économique en Europe. L'assouplissement quantitatif en cours doit encore s'avérer suffisant pour insuffler une nouvelle vie à l'activité économique.

Entre-temps, la situation a également évolué dans les grands pays voisins depuis l'automne 2014. Tout comme pour la zone euro, la CE a revu positivement ses prévisions de croissance pour la Belgique et deux de ses pays voisins (Allemagne, France), et les maintient pour les Pays-Bas. Dans son rapport de conjoncture (avril 2015), l'IRES prévoit aussi une croissance de 1% pour la Belgique. Pour 2015, l'IRES prévoit une croissance de 1,3%, meilleure que dans les prévisions de la CE.

Si l'on compare la période juin 2014 à la période juin 2013, on observe une augmentation du nombre de permis de bâtir d'environ 9%, de 48 999 à 53 280. Cette hausse résulte encore dans une large mesure d'une augmentation considérable des statistiques des permis au cours des quatre premiers mois de 2014 en Flandre, attribuable au choix des candidats bâtisseurs d'anticiper l'introduction d'exigences énergétiques plus strictes pour les constructions neuves en 2014. Sur une base annuelle, le nombre de demandes de permis pour des appartements augmente bien plus (+13%) que pour des habitations unifamiliales (+6%).

Un élément frappant à cet égard est la forte baisse pour des appartements à Bruxelles. La croissance des demandes pour des habitations unifamiliales provient intégralement de Flandre ; la Wallonie connaît un recul.

Le rapport de conjoncture précédent examinait également l'impact de la nouvelle compétence des Régions en matière de bonus logement. Depuis lors, les législateurs ont clarifié que les avantages de ce bonus logement changent le plus en Flandre, moins en Wallonie et pas du tout à Bruxelles.

Il semble pour l'instant que les conséquences négatives des changements apportés au bonus logement pour les candidats bâtisseurs ont été compensées dans une large mesure par la baisse des taux d'intérêt. Nous ne pourrions tirer des conclusions définitives à cet égard que lorsque nous connaîtrons aussi les demandes de permis pour les premiers mois de 2015. Les demandes de permis pour rénovation se stabilisent pratiquement.

Durant la période mars 2014 – février 2015, le nombre de demandes de crédit hypothécaire pour construction neuve augmente de 11%, pour rénovations de 23% par rapport à cette même période 2013-2014. Le montant moyen demandé pour une construction neuve et pour rénovations reste pratiquement inchangé. Le total des montants demandés suit par conséquent la croissance du nombre de dossiers. En résultent une hausse du montant total de prêts hypothécaires demandés pour la construction neuve de 4,9 milliards d'euros à 5,5 milliards d'euros et une hausse de 2,8 milliards à 3,2 milliards des prêts pour rénovations.

On avait déjà constaté dans le précédent rapport de conjoncture que les mesures fiscales ont un impact majeur sur le nombre de nouveaux crédits hypothécaires. Ceux-ci ont connu une croissance vigoureuse à la fin de l'année 2014 parce que la réglementation allait changer en matière de bonus logement. Ils connaissent un recul début 2015 mais se stabilisent à un niveau historiquement élevé dès février.

D'un point de vue tendanciel, l'écart semble s'accroître entre le nombre de permis octroyés et les travaux de construction entamés, et ce à la fois pour les habitations et pour les bâtiments non résidentiels.

Dans les derniers mois observés, la courbe de conjoncture du gros-œuvre (série lissée) indique une légère embellie. La tendance fondamentale à la baisse de la courbe conjoncturelle de l'infrastructure amorcée depuis septembre 2012 atteint un plancher historique de tous les temps fin 2014 (série lissée) et se redresse ensuite légèrement.

L'emploi des travailleurs qui paient leurs cotisations sociales en Belgique (chiffres de l'ONSS) poursuit son recul en 2014. On note une perte d'environ 4 800 travailleurs entre fin 2013 et fin 2014. On constate par ailleurs que le nombre de travailleurs (déclarations de personnes individuelles) s'est fortement accru dans le régime Limosa et a diminué dans le régime Dimona, ce qui indique un accroissement du nombre de travailleurs étrangers dans le secteur de la construction. Le nombre de chômeurs temporaires a reculé en 2014 par rapport à 2013.

La hausse pratiquement continue depuis 2006 du nombre de faillites semble interrompue. Le nombre de faillites régresse légèrement.

Le risque subsiste d'un déclin de l'activité de construction privée à l'horizon de fin 2015, en fonction de la mesure à laquelle les normes d'énergie plus strictes et la réglementation relative au bonus logement auront soutenu la demande de permis de bâtir et de crédits hypothécaires en 2013 et 2014. Seuls les

chiffres des prochains mois pourront le démontrer ; pour l'instant, l'évolution des taux d'intérêt joue en faveur du marché.

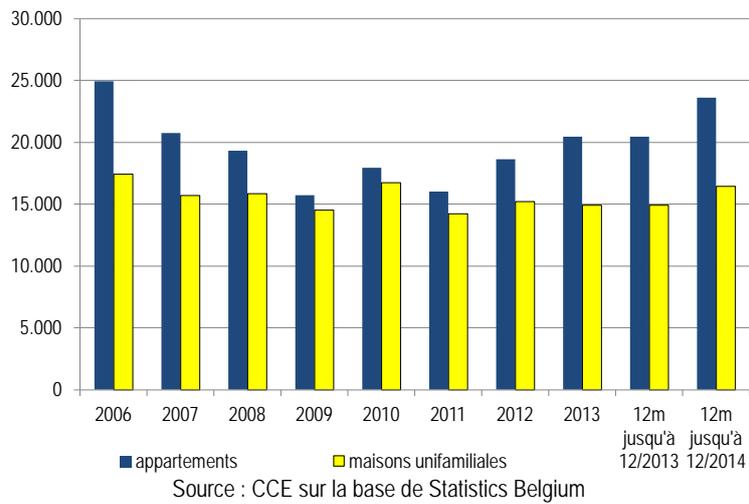
De nombreux éléments ébauchent toujours un portrait montrant de grands segments du secteur national de la construction (gros-œuvre, infrastructure, ...) toujours en difficulté et perdant de l'emploi. L'activité et l'emploi national commencent à se dissocier. Le sous-secteur des matériaux de construction présente en revanche une image positive.

À l'instar d'autres secteurs, le secteur de la construction souffre de perspectives toujours incertaines. Si la prévision d'un regain économique progressif se poursuit en 2015 et 2016, ce dernier sera aussi bénéfique pour le secteur de la construction en Belgique.

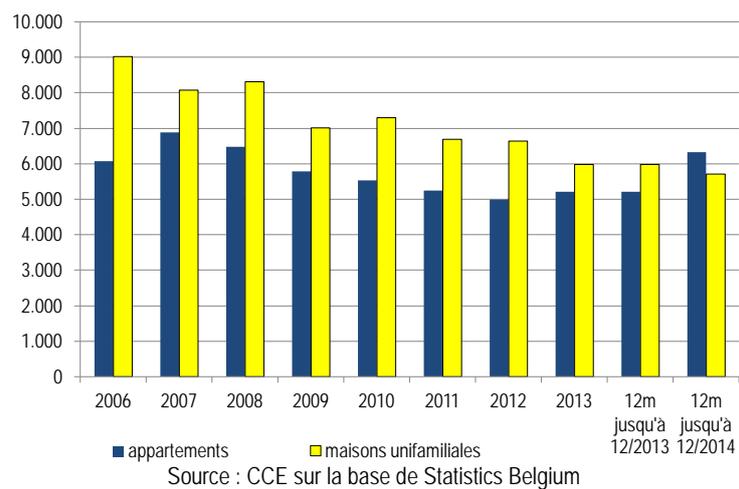
Dans le contexte économique actuel toujours incertain, il reste dès lors judicieux, si l'on entend limiter les dégâts dans le secteur, que les différents pouvoirs publics soient prudents lorsqu'il s'agit d'adapter toute réglementation relative au secteur de la construction. Les membres de la CCS de la Construction plaident dès lors pour une intervention appropriée des pouvoirs publics dans le secteur.

## 5 Annexe

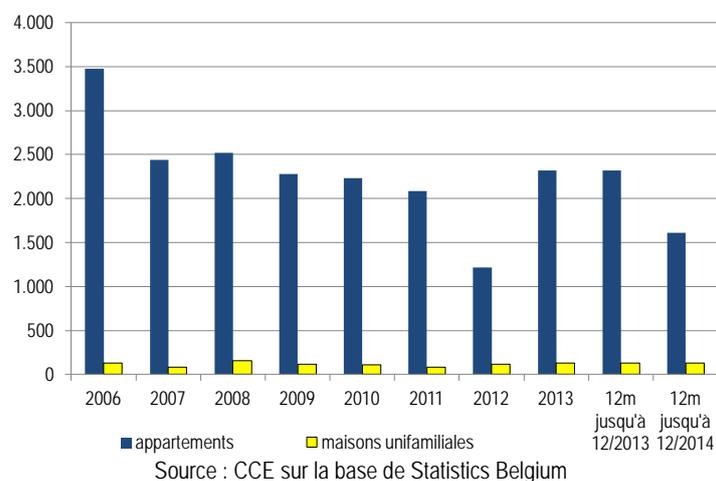
Graphique 5-1 : Région flamande : Logements autorisés 2006-12/2014



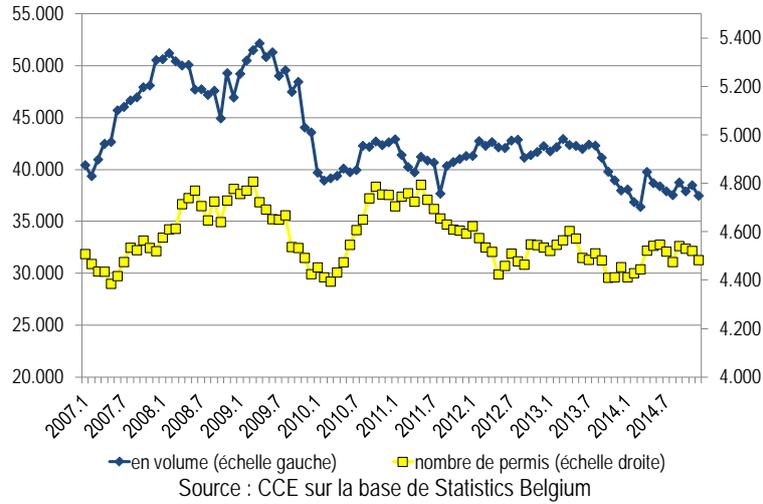
Graphique 5-2 : Région wallonne : Logements autorisés 2006-12/2014



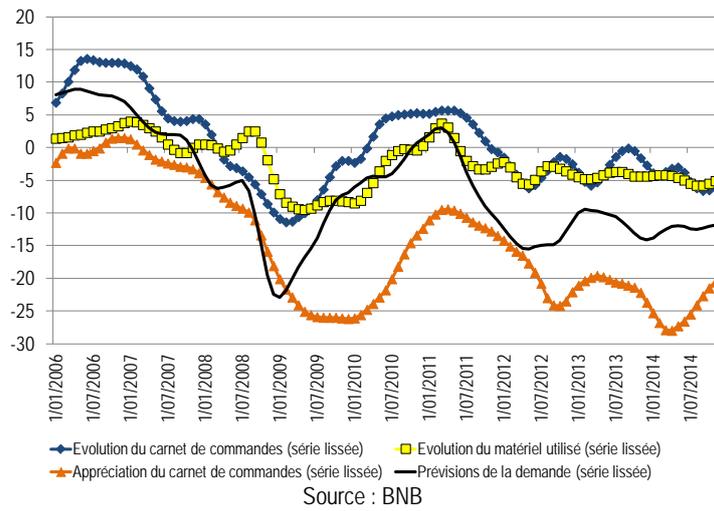
Graphique 5-3 : Région de Bruxelles-Capitale : Logements autorisés 2006-12/2014



Graphique 5-4 : Évolution des permis de bâtir 2007/1-2014/12: nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m<sup>3</sup>, échelle de gauche et nombre, échelle de droite) - totaux mobiles sur douze mois



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



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

