



RAPPORT

CCE 2017-1805

La conjoncture dans le secteur de la construction
– juin 2017

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





**Rapport sur la conjoncture
dans le secteur de la construction – juin 2017**

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	9
2.1	Bâtiments.....	9
2.1.1	Permis de bâtir pour constructions neuves.....	9
2.1.2	Rénovations	11
2.1.3	Crédits hypothécaires et intérêts	12
2.1.4	Courbe de conjoncture des bâtiments.....	15
2.2	Infrastructure – courbe de conjoncture	16
3	Emploi	17
4	Conclusion.....	22
5	Annexe	24

Liste des graphiques

Graphique 1-1:	Indicateur de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique (jusqu'en mars 2017)	6
Graphique 1-2:	Taux de croissance du PIB belge	8
Graphique 2-1:	Évolution des permis de bâtir 2006/1-2017/02 : nouveaux logements (nombre, échelle de gauche) et nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m ³ , échelle de droite) – totaux mobiles sur 12 mois	9
Graphique 2-2:	Évolution des permis de bâtir par trimestre	10
Graphique 2-3:	Logements autorisés en Belgique 2006-2016	11
Graphique 2-4:	Rénovations autorisées en Belgique : 2006-2016	12
Graphique 2-5:	Crédits hypothécaires : nombre de demandes par destination 2008-02/2017	13
Graphique 2-6:	Crédits hypothécaires : montants des demandes par destination 2008-02/2017	13
Graphique 2-7:	Nombre de nouveaux prêts hypothécaires par mois (Belgique et Régions) 2010-2017/3	14
Graphique 2-8:	Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires (%)	15
Graphique 2-9:	Gros-œuvre de bâtiments : courbes de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-04/2017	15
Graphique 2-10:	Infrastructure : courbes synthétiques de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-04/2017	16
Graphique 3-1:	Emploi dans la construction : travailleurs occupés, ETP et CP 124	18
Graphique 3-2:	Valeur ajoutée vs chiffre d'affaires	19
Graphique 3-3:	Évolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2012 à janvier 2017	20
Graphique 3-4:	Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-03/2017	21
Graphique 5-1:	Région flamande : Logements autorisés 2006-2016	24
Graphique 5-2:	Région wallonne : Logements autorisés 2006-2016	24
Graphique 5-3:	Région de Bruxelles-Capitale : Logements autorisés 2006-2016	25
Graphique 5-4:	Évolution des permis de bâtir 2007/1-2017/01 : nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m ³ , échelle de gauche et nombre, échelle de droite) - totaux mobiles sur douze mois	25
Graphique 5-5:	Composantes de la courbe synthétique – Génie civil (jusque 11/2016)	26
Graphique 5-6:	Composantes de la courbe synthétique – Génie civil (jusque 11/2016)	26
Graphique 5-7:	Nombre de nouveaux prêts hypothécaires par mois et par province (jusque 03/2017)	27

Liste des tableaux

Tableau 1-1:	Taux de croissance du PIB et révisions (projections hiver 2017)	4
Tableau 1-2:	Taux de croissance du PIB (projection hiver 2017)	7
Tableau 3-1:	Évolution du nombre de travailleurs occupés dans l'industrie de la construction 2008-4 ^{de} trim. 2016	17
Tableau 3-2:	Évolution de l'emploi Limosa 2009-2016 (2009=100)	19
Tableau 3-3:	Évolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction ...	20

1 Conjoncture générale

En ce qui concerne les prévisions conjoncturelles, il est fait usage des perspectives de grandes institutions internationales. Le présent rapport fait surtout appel aux prévisions d'hiver de la Commission européenne (02/2017)¹. Si nécessaire, il est également fait référence à d'autres institutions nationales et / ou internationales qui ont entretemps publié des prévisions plus récentes.^{2, 3 et 4}

Par comparaison aux prévisions du printemps 2016, les prévisions économiques de février 2017 de la Commission européenne dressent un tableau différent des grands blocs économiques durant les années 2016-2018. Il s'agit cependant le plus souvent de révisions de faible envergure si ce n'est dans le cas des États-Unis en 2016 (dans un sens négatif) et du Japon en 2017 (dans un sens positif).

L'Europe⁵ assiste à un léger recul en termes de perspectives de croissance du PIB en 2017 mais tant l'Union européenne que la zone euro maintiennent le cap. Les États-Unis sont sujets à une révision négative remarquable en 2016 (baisse des perspectives de croissance de 0,7%) mais rebondissent en 2017 et 2018. Leurs prévisions de croissance sont supérieures à celles de la zone euro et de l'UE en 2017 et 2018.

Les prévisions des autres institutions consultées sont analogues à celles de la Commission européenne sauf s'agissant des États-Unis dont les perspectives de croissance sont dites meilleures (l'écart pouvant aller jusqu'à 0,6% en 2018).

Tableau 1-1: Taux de croissance du PIB et révisions (projections hiver 2017)

	2016	2017	2018		2016	2017	2018*
Zone euro	1,7%	1,6%	1,8%	Zone euro	↑	↓	↑
UE	1,9%	1,8%	1,8%	UE	↑	↓	=
Etats-unis	1,6%	2,3%	2,2%	Etats-unis	↓	↑	↑
Japon	0,9%	1,0%	0,5%	Japon	↑	↑	↑
Chine	6,7%	6,4%	6,2%	Chine	↑	↑	↑
Monde	3,0%	3,4%	3,6%	Monde	↓	=	↑

Source : European Economic Forecast winter 2017 & spring 2016 (* autumn 2016)

Les prévisions relatives à l'activité mondiale ont été revues à la baisse en 2016 mais se redressent ultérieurement, et ce à partir de 2018. La CE table sur une croissance du PIB mondial de 3,0% en 2016, pourcentage qui passe à 3,4% en 2017 et s'établit finalement à 3,6% en 2018.

¹ European Economic Forecast, Winter 2017

² OECD Interim Economic Outlook, 7 March 2017 <http://www.oecd.org/eco/outlook/Will-risks-derail-the-modest-recovery-OECD-Interim-Economic-Outlook-March-2017-presentation.pdf>

³ IMF World Economic Outlook, April 2017, <http://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2017/04/04/world-economic-outlook-april-2017#Summary>

⁴ Analyses économiques et prévisions, Ires, Avril 2017

⁵ La zone euro comprend [la Belgique](#), [l'Allemagne](#), [la Finlande](#), [la France](#), [la Grèce](#), [l'Irlande](#), [l'Italie](#), [le Luxembourg](#), [les Pays-Bas](#), [l'Autriche](#), [le Portugal](#) et [l'Espagne](#), [la Slovaquie](#), [Chypre](#), [Malte](#), [la Slovaquie](#), [l'Estonie](#), [la Lettonie](#), et [la Lituanie](#). L'Union européenne comprend également, outre la zone euro, le Royaume-Uni, le Danemark, la Suède, la Pologne, la Hongrie, la République tchèque, la Roumanie, la Bulgarie et la Croatie.

Parmi toutes les grandes économies développées, les États-Unis réaliseront sans doute les performances les plus élevées durant la période prévisionnelle. La croissance de leur PIB atteindrait 2,3% en 2017 ; elle serait malgré tout ramenée à 2,2% en 2018.

Selon la CE, la croissance de l'Union européenne se révélerait moins vigoureuse que celle des États-Unis mais atteindrait néanmoins 1,8% en 2017 et 2018. La zone euro, dont la croissance se chiffrerait à 1,6% en 2017, présenterait ainsi un résultat moins bon que celui de l'Union européenne mais en 2018 et pour la première fois depuis longtemps, les croissances annoncées seraient de même ampleur.

La croissance du Japon est revue à la hausse en ce qui concerne l'ensemble de la période 2016-2018 et s'établirait à 1,0% en 2017 et à 0,5% en 2018.

Tous les pays européens arborent durant toute la période 2016-2018 des chiffres de croissance positifs, les prévisions de croissance les plus favorables étant attribuées à un certain nombre de pays d'Europe de l'Est.

Différents éléments expliquent l'évolution dans la zone euro et l'UE

Globalement, les perspectives de croissance de l'UE et de la zone euro restent quasiment inchangées si l'on compare les prévisions du printemps de 2016 et de l'hiver de 2017.

Cette situation s'inscrit dans un contexte où, selon la Commission européenne, l'Europe est confrontée à de nombreux défis internationaux et locaux. Le climat politique évolue (que l'on pense au populisme), la sécurité est mise sous pression par le terrorisme, les tensions géopolitiques sont nombreuses, l'un des États membres (la Grande-Bretagne) a décidé de se retirer de l'Union européenne et sur le plan international, la croissance du commerce s'étiolle tandis qu'une partie de l'opinion publique s'oppose à la mondialisation.

Dans un tel environnement, l'Union européenne et la zone euro démontrent, par leurs performances de croissance économique, être à même de réagir vigoureusement face aux événements. Un certain nombre de facteurs contribuent à la résilience dont elles font preuve : les prix pétroliers favorables, la faible cotation de l'euro, la politique monétaire de la BCE et les réformes qui ont été menées dans un certain nombre de pays.

Dans l'ensemble, la croissance est surtout portée par la consommation privée.

Les efforts d'investissement sont en retrait mais un certain nombre de facteurs – le taux d'utilisation des capacités en hausse, l'amélioration de la rentabilité, l'embellissement des conditions d'investissement - devraient les stimuler progressivement. Le 'Plan d'investissement pour l'Europe' doit encore atteindre sa vitesse de croisière et infléchir favorablement les investissements tant privés que publics.

Mais les prévisions sont de plus en plus difficiles.

La Commission européenne souligne les lourdes et nombreuses incertitudes qui grèvent ses prévisions. Elle considère que ces circonstances sont exceptionnelles.

Elle impute largement la situation aux États-Unis et à leur politique présente et future. Une politique commerciale différente - c'est-à-dire plus protectionniste – de la part des États-Unis peut nuire au commerce international, et ce dans un contexte de reprise certes présente mais néanmoins encore fragile. La Commission européenne estime que les performances des pays émergents pourraient pâtir d'une possible appréciation du dollar.

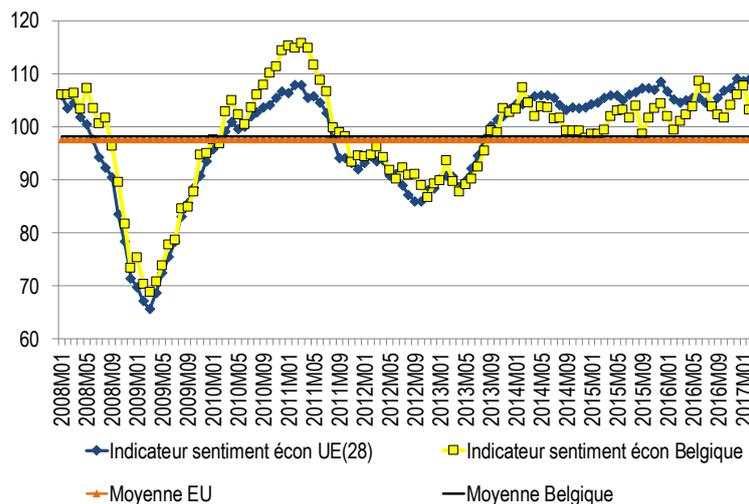
Il y a lieu de s'interroger sur la réaction des marchés financiers face à ces évolutions et de se demander si la révision éventuelle de leur analyse des risques engendrera des remous. La politique économique chinoise fait d'ailleurs elle aussi l'objet d'un suivi attentif.

Dans le contexte européen, il est à souligner que le Brexit, déjà mentionné ci-dessus, portera à conséquence surtout au Royaume-Uni et n'infléchira que peu la marche du reste de l'économie européenne. L'incertitude trouve aussi son origine dans la tenue proche d'élections dans un certain nombre de grands pays (la France et l'Allemagne).

La confiance économique en Belgique et en Europe

Il ressort des enquêtes effectuées par la CE que la confiance économique (l'indicateur de confiance économique) est restée intacte durant ces derniers mois dans l'UE et s'est légèrement affermie depuis le précédent rapport conjoncturel. En revanche, en Belgique, l'indicateur présente un tracé plus irrégulier et même une baisse frappante au début de 2017. Les valeurs de l'indicateur de confiance restent cependant, ces derniers mois, tant dans l'UE qu'en Belgique, constamment supérieures à la moyenne à long terme (100), et ce depuis 2014.

Graphique 1-1: Indicateur de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique (jusqu'en mars 2017)



Source : Eurostat

La confiance économique est stable en Europe durant les trois derniers mois (janvier-mars 2017), et ce après s'être renforcée au terme de l'été 2016. Cette embellie est à mettre à l'actif de tous les sous-secteurs (industrie, services, consommateurs, commerce de détail, construction). Tous les secteurs font preuve d'une confiance plus forte qu'elle ne l'est en moyenne à long terme et la confiance 'européenne' du secteur de la construction ne cesse de s'affirmer davantage depuis l'été de 2016.

La détérioration du climat de confiance en Belgique en février et mars 2017 est due à l'industrie et aux services ; la confiance dont fait preuve le secteur de la construction en Belgique a, quant à elle, progressé de façon quasiment ininterrompue depuis l'été de 2016.

La CE escompte une baisse minimale et lente du chômage, lequel devrait, selon toute attente, s'établir à 10,0% dans la zone euro en 2016 et retomber à 9,6% en 2017 et à 9,1% en 2018. Par comparaison aux prévisions du printemps de 2016, les dernières prévisions tablent sur une nouvelle baisse du chômage de sorte que les perspectives en la matière restent (légèrement) positives. Mais le chômage n'en est pas moins encore et toujours plus élevé qu'avant la crise (et ce à raison d'environ 1% en 2016).

On s'attendait à ce que la politique monétaire de la BCE suscite un accroissement de l'inflation. Il apparaît que cette prédiction se réalise progressivement. L'inflation devrait s'amplifier dans la zone euro, passant de 0,2% en 2016 à 1,7% en 2017 pour se chiffrer à 1,4% en 2018.

La Belgique et les pays voisins

Les perspectives de croissance établies par la Commission européenne ont été revues à la baisse en 2017 en ce qui concerne la Belgique, la zone euro et la France. Les prévisions portant sur l'Allemagne et les Pays-Bas n'ont pas été modifiées. Il s'agit d'ailleurs toujours d'adaptations fort limitées. Pour ce qui est de 2018, la zone euro, la Belgique et l'Allemagne noteront une évolution plus favorable tandis que les prévisions de croissance en France et aux Pays-Bas sont simplement confirmées. Les prévisions des autres institutions (OCDE, FMI, Ires) s'écartent très peu de ce qui précède.

Tableau 1-2: Taux de croissance du PIB (projection hiver 2017)

	2016	2017	2018		2016	2017	2018*
Zone euro	1,7%	1,6%	1,8%	Zone euro	↑	↓	↑
Belgique	1,2%	1,4%	1,6%	Belgique	=	↓	↑
Allemagne	1,9%	1,6%	1,8%	Allemagne	↑	=	↑
France	1,2%	1,4%	1,7%	France	↓	↓	=
Pays-Bas	2,1%	2,0%	1,8%	Pays-Bas	↑	=	=

Source : European Economic Forecast winter 2017 & spring 2016 (* autumn 2016)

Dans son analyse par pays, la CE table sur une croissance du PIB en Belgique de 1,4% en 2017 et de 1,6% en 2018.

La consommation privée est le principal moteur de la croissance, soutenue par un mouvement de rattrapage des salaires (mécanisme d'indexation), les augmentations salariales et la relance du marché du travail. Les mesures gouvernementales doivent continuer à contribuer à l'amélioration de la compétitivité des entreprises. Le taux de chômage se contracterait, passant de 8,0% en 2016 à 7,4% en 2018. Les investissements poursuivraient leur progression durant la période 2016-2018 (il est à signaler que des élections locales auront lieu en 2018, influençant favorablement le cycle des investissements). L'inflation se stabiliserait aux alentours de 2% pendant les années 2016-2018. Dans ses prévisions, la CE évoque également une modeste amélioration des finances publiques. En 2017, la dette publique représenterait néanmoins encore 106,1% du PIB.

Dans ses perspectives économiques de mars 2017, l'OCDE évoque spécifiquement la Belgique. L'Organisation déclare que la Belgique a procédé à des réformes complémentaires en vue de stimuler la croissance grâce à des mesures relatives au marché du travail.

La croissance du PIB allemand se chiffrerait à 1,9% en 2016 et fléchirait légèrement en 2017 (1,6%) et en 2018 (1,8%). La croissance allemande continuera à bénéficier, en 2017 et 2018, du soutien de la demande intérieure (chômage limité et consommation privée). L'arrivée des demandeurs d'asile contribue aussi de façon importante à la hausse de la consommation publique. Le marché du travail allemand est proche du plein emploi. La contribution positive de l'économie axée sur les exportations sera contrecarrée par des importations en progression plus rapide de sorte que la contribution du commerce extérieur à la croissance sera légèrement négative. Selon les prévisions, les finances publiques allemandes présenteront encore à l'avenir un surplus mais celui-ci sera en déclin.

Les perspectives de croissance de la France évoluent, en 2017 et 2018, parallèlement à celles de la Belgique. Les performances de ces deux pays sont actuellement les plus faibles du groupe de pays comprenant la Belgique, l'Allemagne, la France et les Pays-Bas. Durant les prochaines années, la consommation privée sera encore et toujours la principale source de croissance. Les investissements régressent quelque peu en 2016 parce que les possibilités de « suramortissement » disparaissent. En France aussi, la contribution du commerce extérieur à la croissance sera légèrement négative. Le déficit budgétaire (exprimé en % du PIB) serait ramené à 2,3% en 2017 pour ensuite remonter à 2,7 en 2018.

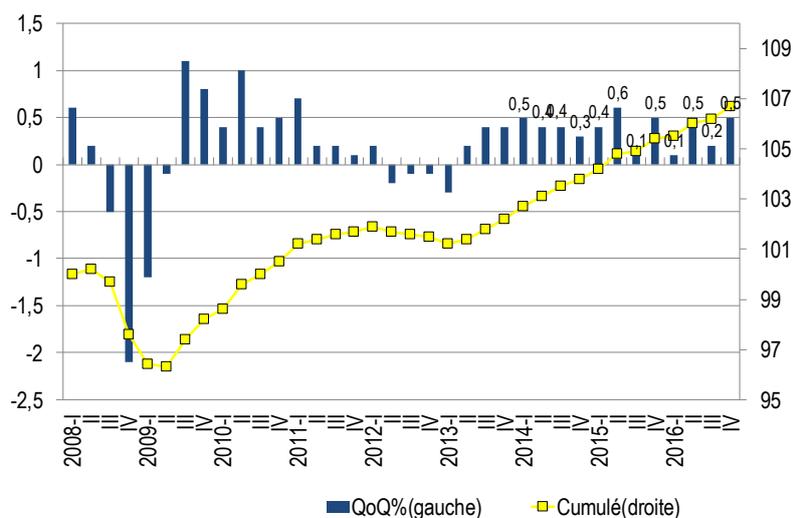
Le taux de chômage reste assez élevé (10% en 2016) mais fléchirait légèrement en 2017 (9,9%) et en 2018 (9,6%).

Dans le groupe de pays (BE, DE, FR, NL), l'économie néerlandaise affiche encore et toujours les perspectives les plus prometteuses : + 2,1% en 2016, + 2,0% en 2017 et + 1,8% en 2018. La croissance puiserait sa vigueur en 2017 et 2018 dans le rebond de la consommation privée. Le revenu disponible augmentera en raison de la combinaison de facteurs tels que l'évolution salariale et l'emploi. Les investissements ont fortement progressé aux Pays-Bas en 2015 et durant le premier semestre de 2016 mais se contracteront car le marché de la construction ralentit son évolution. La balance commerciale néerlandaise reste nettement positive mais, en dépit de ces bonnes performances, les exportations ne contribueront que peu à la croissance car la demande intérieure gonflera aussi les importations. Les prévisions en matière de chômage (à savoir 5,2% en 2017 et 4,7% en 2018) continuent à évoluer favorablement. Les finances publiques sont en équilibre et la dette publique se limite à 60,2% du PIB en 2017.

La croissance belge

Le graphique ci-dessous montre que la croissance du PIB réel belge, qui s'est tonifiée à partir du deuxième trimestre de 2013, a préservé son dynamisme durant les trimestres suivants, et ce jusqu'à ce jour. La courbe jaune présente l'évolution du PIB (base = 100 donnée par le premier trimestre de 2008). À la fin du mois de décembre 2016, le PIB surpasse de 6,7% le niveau maximum noté juste avant la crise, c'est-à-dire au deuxième trimestre de 2008.

Graphique 1-2: Taux de croissance du PIB belge



Source : Banque nationale de Belgique (ICN)

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

2.1 Bâtiments

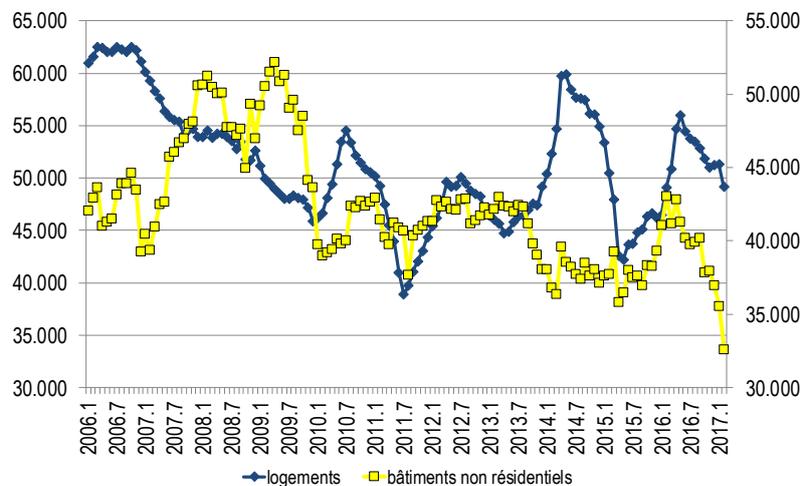
2.1.1 Permis de bâtir pour constructions neuves

L'évolution des permis fait l'objet d'un suivi dans le domaine des bâtiments résidentiels et non résidentiels.

Bâtiments non résidentiels

En février 2017, les permis accordés autorisaient 32,6 millions de m³ de bâtiments non résidentiels (total annuel mobile). Par comparaison à février 2016, ce volume est en retrait de presque 24%. Les chiffres mensuels cumulés sur 12 mois ont atteint un minimum historique en avril 2015. Les volumes de bâtiments utilitaires se dégradent fortement depuis la mi-2016 après avoir enregistré une reprise au début de cette même année. Le nombre de permis du mois de février (moyenne annuelle mobile) régresse d'environ 12% sur base annuelle. L'ampleur moyenne des projets de construction (comparaison d'une année à l'autre) s'est réduite durant les douze derniers mois. En dépit de la compression de leur volume moyen au début de 2017, les projets de construction s'inscrivent, durant 2016, dans le prolongement de la moyenne à long terme enregistrée depuis 2006.

Graphique 2-1: Évolution des permis de bâtir 2006/1-2017/02 : nouveaux logements (nombre, échelle de gauche) et nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m³, échelle de droite) – totaux mobiles sur 12 mois



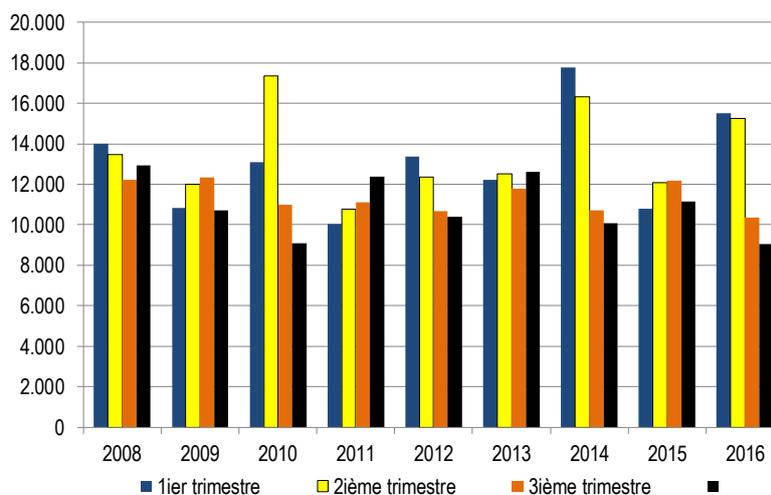
Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Bâtiments résidentiels

En mai 2016, on a de nouveau noté un record (55 976 permis en termes de total annuel mobile) de permis de construction délivrés (le point culminant historique se situe en avril 2014 et correspond à 59 711 permis). Une correction à la baisse intervient à la fin de l'année du fait d'un recul spectaculaire du nombre mensuel de permis à partir de juin 2016. Sur le long terme, le nombre de permis délivrés mensuellement s'élève (en termes de total annuel mobile) à 49 119 en février 2016 et à 49 134 en février 2017.

Les rapports conjoncturels précédents ont déjà insisté sur le contexte dans lequel se produisent ces évolutions : le recul spectaculaire du nombre de permis de bâtir octroyés fait suite à une hausse impressionnante due aux demandes de permis en Flandre. Cette augmentation au cours des premiers mois de 2016 résultait essentiellement d'une réaction d'anticipation de la part des candidats bâtisseurs face à l'entrée en vigueur d'exigences énergétiques plus strictes dans la construction neuve en Flandre (au 1^{er} janvier 2016). Toute demande d'autorisation introduite avant le 1^{er} janvier 2016 échappait à ces obligations renforcées en matière d'énergie. Les permis octroyés à la suite de ces demandes ont été délivrés durant les deux premiers trimestres de 2016 et ne sont donc apparus dans les statistiques qu'à ce moment-là.

Graphique 2-2: Évolution des permis de bâtir par trimestre



Source : SPF Économie

Après ces évolutions vigoureuses durant les deux premiers trimestres de 2016, le nombre de permis de bâtir se contracte fortement (sur base mensuelle). Dès le troisième trimestre de 2016, le nombre trimestriel de permis de construire est inférieur à celui des années antérieures.

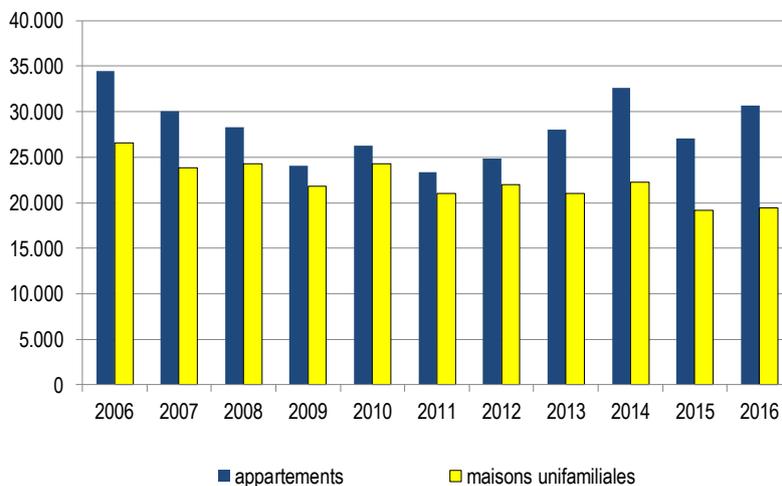
L'augmentation du nombre de permis de bâtir sur base annuelle (les 12 mois allant jusque décembre 2016 comparés aux 12 mois précédents) permet d'espérer que l'activité en constructions neuves pourra tirer profit de cette évolution favorable à l'avenir (en 2017 et éventuellement en 2018).

La ventilation du nombre de permis de construire entre les appartements et les logements unifamiliaux confirme, ainsi que les études conjoncturelles plus anciennes le constatent, que le nombre d'autorisations de construction d'appartements reste significativement plus élevé que celui des logements unifamiliaux (Graphique 2-3). La construction d'environ 30 700 appartements et 19 500 logements unifamiliaux a été autorisée en 2016. La comparaison entre les années 2016 et 2015 met en évidence une augmentation de plus ou moins 13,5% s'agissant des appartements et d'approximativement 1,6% pour ce qui est des habitations.

Cette évolution positive découle uniquement de l'augmentation du nombre de permis de bâtir en Flandre, toutes formes de logements confondus. Dans les autres Régions, l'évolution est négative, et ce en ce qui concerne tous les types de logements. En Wallonie, les nombres de permis de bâtir des appartements et des logements unifamiliaux diminuent respectivement de plus ou moins 28% et 11% en 2016 tandis qu'à Bruxelles, le recul des appartements avoisine 34% et le marché des logements unifamiliaux - restreint dans la Région de Bruxelles-Capitale - régresse d'environ 9%.

En Flandre, les hausses respectives de ces deux types de logements (appartements et logements unifamiliaux) atteignent environ 30% et 7%. La part de la Flandre dans le nombre total de demandes de permis se chiffre, en matière d'appartements en Belgique, à plus de 80% du total belge.

Graphique 2-3: Logements autorisés en Belgique 2006-2016



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

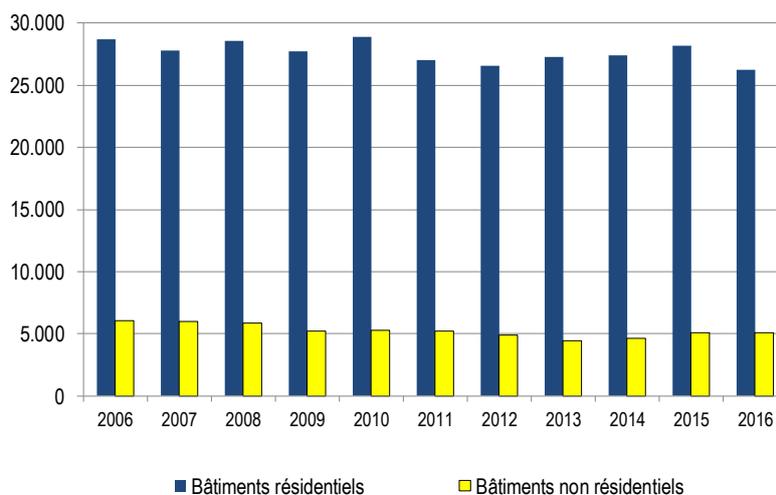
Les graphiques 5-1, 5-2 et 5-3 (Graphique 5-1, Graphique 5-2 en Graphique 5-3 en annexe) illustrent les écarts régionaux en Belgique.

2.1.2 Rénovations

Le graphique 2-4 montre que le nombre de transformations autorisées de bâtiments non résidentiels est relativement stable si l'on compare les années 2016 et 2015 (environ - 0,2%). En revanche, sur le plus long terme – si l'on envisage la période débutant en 2006 -, il apparaît que le nombre de rénovations autorisées de bâtiments non résidentiels est en baisse jusqu'en 2014 pour faire ensuite montre d'une légère reprise ces deux dernières années.

Le nombre de rénovations autorisées de bâtiments résidentiels a diminué d'environ 7% en 2016 par comparaison à 2015. Depuis 2012, le nombre de rénovations autorisées de bâtiments résidentiels était en hausse de façon quasiment ininterrompue (26 561 en 2012, 28 178 en 2015) ; il recule cependant de presque 2 000 unités en 2016 (pour retomber à 26 233).

Ces chiffres relatifs aux autorisations de rénovations ne donnent qu'une image partielle de l'évolution dans la rénovation. De très nombreuses rénovations ont lieu sans qu'il ne soit nécessaire de demander une autorisation.

Graphique 2-4: Rénovations autorisées en Belgique : 2006-2016

Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

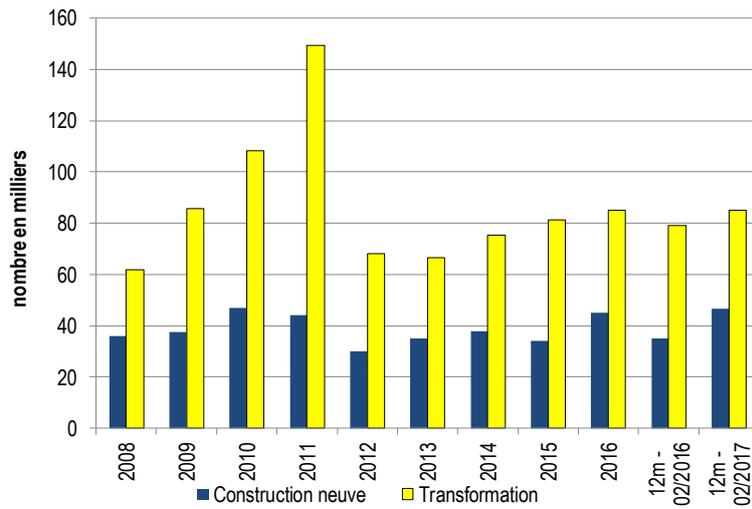
2.1.3 Crédits hypothécaires et intérêts

Le Graphique 2-5 montre que le nombre de demandes de crédits hypothécaires en vue de rénovations était en hausse durant la période allant de mars 2016 à février 2017 par rapport à la période correspondante antérieure (totaux annuels mobiles) et est passé de 79 200 à 84 900. S'agissant du nombre de demandes relatives à des constructions neuves, sa progression le fait passer de 35 000 à 46 700. Durant la période considérée, le nombre de demandes de crédits hypothécaires en vue de constructions neuves augmente donc d'environ 33% tandis que la hausse notée dans le domaine des rénovations avoisine 7%.

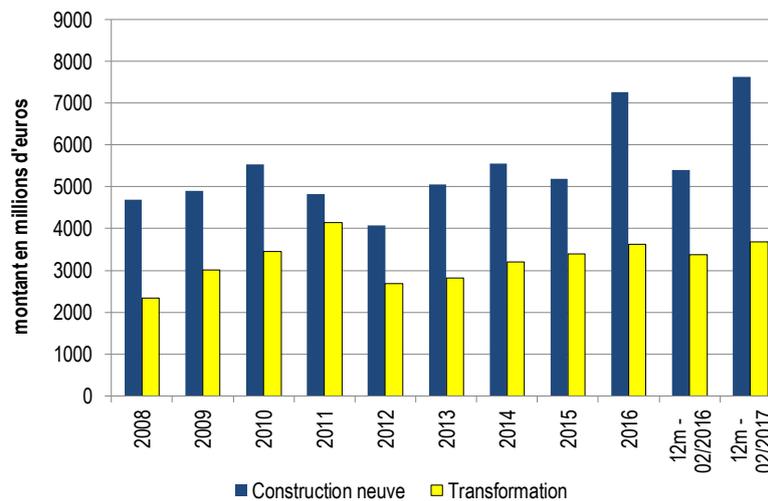
Depuis quelques années, le nombre de demandes de crédits hypothécaires est plutôt stable au niveau de la rénovation. Le contraste vis-à-vis de la période s'achevant en 2012 reste frappant (disparition des 'prêts verts' fiscalement intéressants). Le montant moyen souhaité en vue d'une construction neuve augmente légèrement durant la période allant de mars 2016 à février 2017 par rapport aux mois correspondants un an auparavant ; il passe ainsi de 154 200 euros à 163 500 euros (+ 6%). En ce qui concerne la rénovation, le crédit demandé en moyenne s'accroît pour se chiffrer à environ 43 300 euros (alors qu'il était encore d'environ 42 300 euros un an auparavant) ; il est donc en hausse de 2%. Depuis son niveau plancher de 109 000 euros en 2011, le montant demandé dans le cadre d'un crédit pour une construction neuve a augmenté de façon pratiquement ininterrompue. Dans la rénovation, c'est une stabilisation qui prévaut depuis longtemps déjà.

Le montant total demandé (total annuel mobile) sous forme de crédits hypothécaires en vue de rénovations évolue dans le même sens que le nombre de crédits (+ 9,6%). Le montant total demandé (total mobile sur 12 mois) à titre de crédits hypothécaires destinés au financement de bâtiments neufs passe de 5,4 milliards d'euros à 7,6 milliards d'euros tandis que les emprunts de rénovation qui s'élevaient précédemment à 3,4 milliards d'euros atteignent désormais 3,7 milliards d'euros.

Il convient de souligner que l'activité hypothécaire dépend des conditions de financement ; dans ce contexte, les partenaires sociaux du secteur de la construction font référence à leur avis daté de mai 2017 : 'Loan-To-Value : Resserrement du LTV : une introduction soudaine peut engendrer des effets indésirables et augmente le risque d'une baisse des prix immobiliers'. Il se peut que l'activité de la construction (constructions neuves) s'en ressente également.

Graphique 2-5: Crédits hypothécaires : nombre de demandes par destination 2008-02/2017

Source : CCE sur la base de la BNB

Graphique 2-6: Crédits hypothécaires : montants des demandes par destination 2008-02/2017

Source : CCE sur la base de la BNB

Le graphique suivant ventile le nombre de prêts hypothécaires selon les régions.⁶

⁶ Le graphique veut également illustrer les répercussions des mesures de soutien des pouvoirs publics telles qu'on peut les voir en 2010 - 2011 lorsqu'il a été mis un terme au régime de TVA de 6% pour les constructions neuves (jusqu'à 50.000 euros) et en 2011 - 2012 lorsque le « prêt vert » a été supprimé.

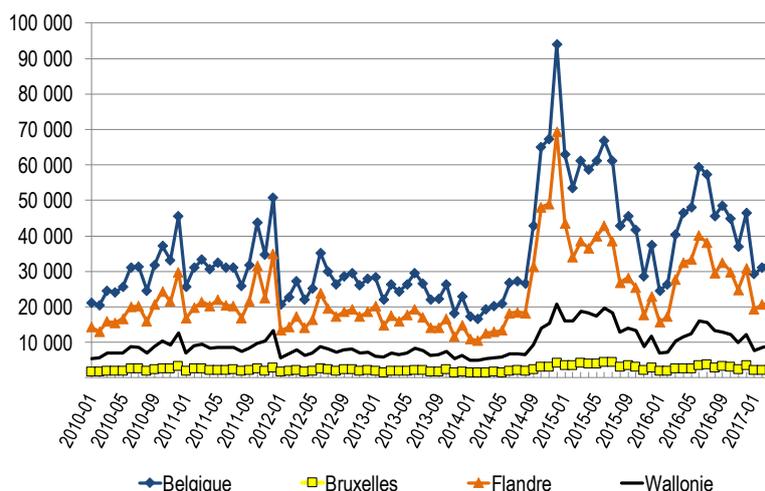
Le nombre mensuel de nouveaux prêts hypothécaires – élevé par comparaison à la période précédant la fin-2014 – bénéficie notamment du soutien de la tendance croissante au refinancement de tels prêts. Il ressort du graphique 2-8 que ce phénomène, observé sur le long terme, n'est certes pas neuf mais que la part des refinancements s'accroît sensiblement à partir de 2014. La possibilité de refinancement naît bien sûr de l'abaissement des taux d'intérêt (appréhendés ici par le biais des taux sur OLO à 10 ans). Cette part est ramenée à environ 15% durant les deux premiers mois de 2017.

D'autres phénomènes ont probablement joué un rôle. Le graphique 2-7 montre que les chiffres belges sont surtout influencés par l'évolution en Flandre, laquelle a rendu plus stricts ses critères techniques de construction au fil des ans, incitant peut-être ainsi les candidats-maîtres d'œuvre à réaliser leur projet plus tôt.

D'autre part, nous constatons que l'impact négatif de la réforme du bonus logement sur le nombre de prêts hypothécaires, présagé en 2015-2016, a été contrebalancé par la faiblesse historique des taux d'intérêt. La conjugaison de ces deux facteurs a influencé le comportement des candidats à l'achat.

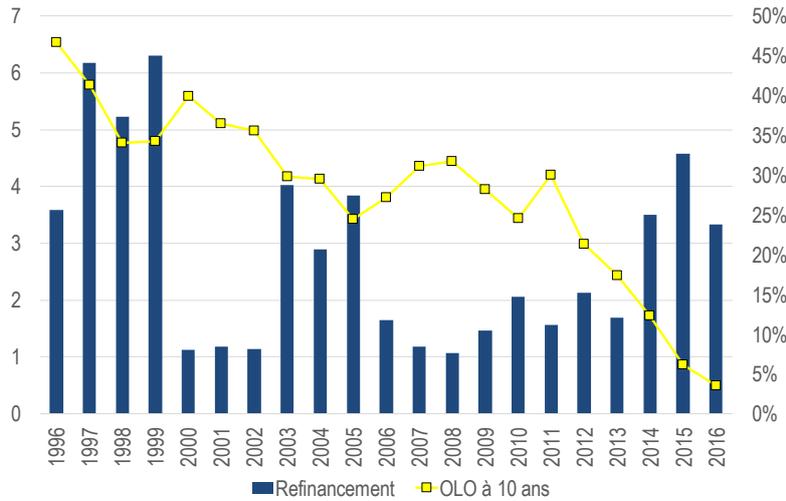
L'évolution future de la demande de permis de bâtir devrait, même en cas de légère hausse des taux hypothécaires, continuer à profiter du faible niveau des taux d'intérêt. Ceux-ci jouent en faveur du marché.

Graphique 2-7: Nombre de nouveaux prêts hypothécaires par mois (Belgique et Régions) 2010-2017/3



Source : BNB

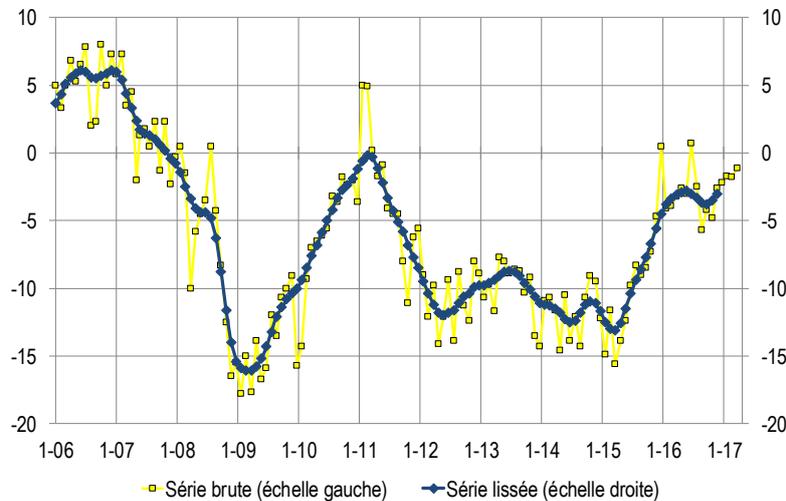
Une évolution analogue apparaît lorsque les données sont ventilées par province (voir le Graphique 5-7 en annexe).

Graphique 2-8: Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires (%)

Source : BNB

2.1.4 Courbe de conjoncture des bâtiments

La relance que nous constatons depuis le printemps de 2015 a perduré pendant une année presque entière et ce n'est qu'à partir du printemps de 2016 que cette tendance se stabilise. Le revirement positif du dernier mois semble confirmé par les séries brutes désaisonnalisées.

Graphique 2-9: Gros-œuvre de bâtiments : courbes de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-04/2017⁷

Source : CCE sur la base de la BNB

La courbe synthétique de la conjoncture du gros-œuvre est la résultante notamment de l'évolution du carnet de commandes, des développements quant au matériel utilisé, de l'appréciation du carnet de commandes et des perspectives de la demande.

⁷ La courbe synthétique de la 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).

Tous ces éléments de soutien de la courbe de conjoncture ont évolué favorablement depuis la mi-2015. A la mi-2016, la tendance s'infléchit quelque peu à tout point de vue sauf dans le domaine du matériel utilisé. Bien que les données brutes de toutes ces variables suivent, comme par le passé, une courbe plus capricieuse, elles semblent elles aussi plutôt témoigner d'une amélioration de la situation (données disponibles jusqu'en mars 2017).

2.2 *Infrastructure – courbe de conjoncture*

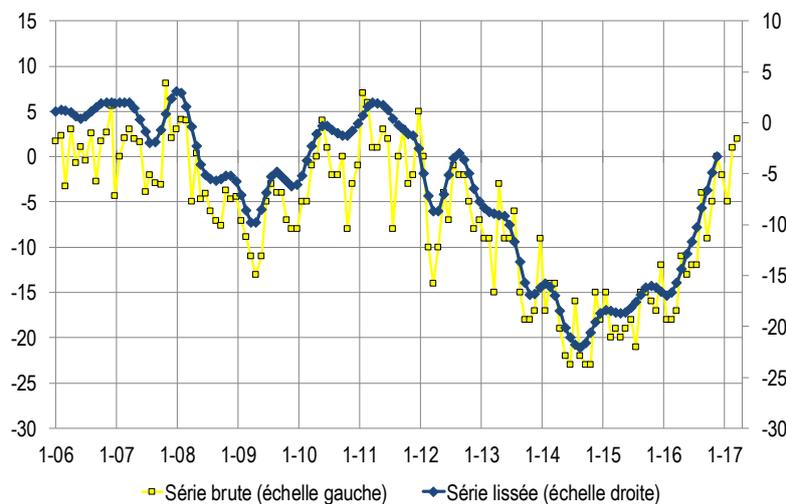
La courbe de conjoncture, longtemps fortement déprimée (pratiquement constamment en 2014 et 2015) en matière de travaux d'infrastructure s'est avantageusement redressée en 2016. L'évolution conjoncturelle des travaux d'infrastructure est considérée comme positive.

La courbe de conjoncture est soutenue par l'évolution de l'activité, les prévisions de la demande et l'appréciation du carnet de commandes. Ces éléments, et en particulier l'appréciation du carnet de commandes, évoluent positivement (graphiques en annexe).

Les données brutes (disponibles jusqu'en avril 2017 inclus) présentent un cours très changeant durant les derniers mois observés. Ceci peut être le signe, en dépit d'une évolution favorable, d'une incertitude conjoncturelle persistante dans le secteur des travaux d'infrastructure.

Cette évolution de la courbe de conjoncture de l'infrastructure ne dément pas les observations antérieures faites par la Commission consultative spéciale de la Construction qui constatait que la Belgique, placée dans le contexte européen, enregistre depuis très longtemps déjà les plus mauvaises performances en matière d'investissements publics.

Graphique 2-10: Infrastructure : courbes synthétiques de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-04/2017



Source : CCE sur la base de la BNB

3 Emploi

D'une année à l'autre (4^e trimestre 2015 vs. 4^e trimestre 2016), l'emploi dans le secteur progresse quelque peu, passant de 198 288 travailleurs à 199 300 (+ 1 012), et ce s'agissant des travailleurs qui paient leurs cotisations sociales à l'ONSS en Belgique. C'est une légère augmentation qui égale malgré tout l'évolution constatée ces dernières années. L'emploi continue à osciller en 2016 autour des 200 000 travailleurs. Force est toutefois de constater que le secteur comptait, au 3^e trimestre de 2011, 17 735 travailleurs soumis aux cotisations ONSS de plus qu'au 4^e trimestre de 2016. La longue baisse ininterrompue de l'emploi semble, sinon infléchie, du moins stabilisée. Mais pour parvenir à cette stabilisation, le secteur de la construction a dû réaliser une croissance de pas moins de 3,5%.

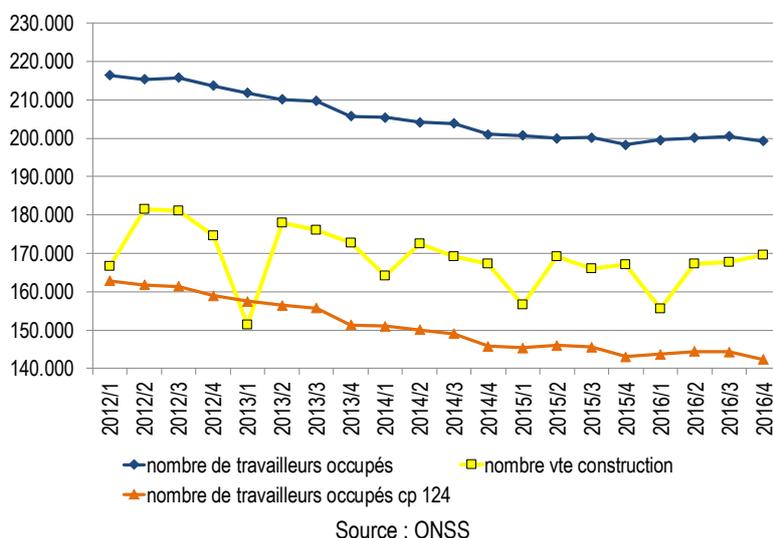
Tableau 3-1: Évolution du nombre de travailleurs occupés dans l'industrie de la construction 2008-4^{de} trim. 2016

		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	162.930	40.906	203.836
	IV	160.164	40.900	201.064
2015	I			200.707
	II			199.700
	III			200.172
	IV			198.288
2016	I			199.536
	II			200.113
	III			200.520
	IV			199.300

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

Le graphique ci-dessous présente l'évolution du nombre total de travailleurs, du nombre de travailleurs de la CP 124 et du nombre d'équivalents temps plein. Les courbes du nombre total de travailleurs et du nombre de travailleurs de la CP 124 évoluent de façon pratiquement parallèle tandis que le nombre d'équivalents temps plein subit à chaque printemps des soubresauts saisonniers. Le volume de travail total est cependant parvenu, en 2016, à égaler le niveau de 2015.

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



Les données figurant ci-dessus ne concernent donc que l'emploi soumis à la sécurité sociale belge.

La problématique des travailleurs détachés et des indépendants reste d'actualité. La construction emploie une partie considérable des travailleurs étrangers détachés et des indépendants.

Le tableau ci-dessous ne reprend pas de données de l'ONSS pour l'emploi Limosa. Un certain nombre de questions méthodologiques sont encore en suspens.

Le nombre de déclarations comptabilisées dans la statistique Limosa de personnes individuelles occupées en tant que travailleurs est en hausse jusqu'en 2015.

La suite de cette évolution en 2016 doit encore faire l'objet d'une analyse. Un léger recul n'est pas confirmé par d'autres sources. Constructiv fait état d'une augmentation du nombre de travailleurs occupés sous Limosa, tant salariés qu'indépendants, qu'il s'agisse du nombre de déclarations ou du nombre de personnes individuelles. Exprimé en termes de personnes individuelles, le nombre de travailleurs Limosa augmente de 9,5% de 2015 à 2016 tandis que le nombre d'indépendants Limosa progresse de 15,2%.

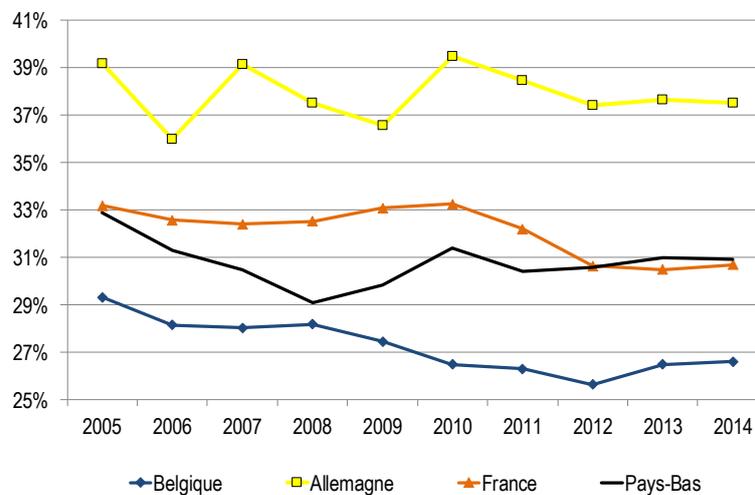
Tableau 3-2: Évolution de l'emploi Limosa 2009-2016 (2009=100)

Année	travailleurs Limosa personnes individuelles	Δ% annuel	travailleurs Dimona (cp 124 + interim) personnes individuelles	Δ% annuel
2009	100		100	
2010	105	5%	104	4%
2011	132	25%	106	2%
2012	163	23%	104	-2%
2013	251	54%	100	-3%
2014	329	31%	95	-5%
2015	366	11%	93	-2%
2016	-	-	93	0%

Source : ONSS

Cette évolution a soulevé, dans chacun des précédents rapports conjoncturels, la question de la variation de la part de la valeur ajoutée dans le chiffre d'affaires du secteur. Les données publiées d'Eurostat relatives à la valeur ajoutée sont disponibles jusqu'en 2014 (le graphique ci-dessous n'a donc pas été modifié par comparaison à celui du rapport conjoncturel précédent). Le secteur enregistre en tout état de cause une augmentation sensible du chiffre d'affaires qui passe de 62 milliards d'euros en 2014 à 69,6 milliards d'euros en 2015 (soit + 12%).

Graphique 3-2: Valeur ajoutée vs chiffre d'affaires



Source : Eurostat

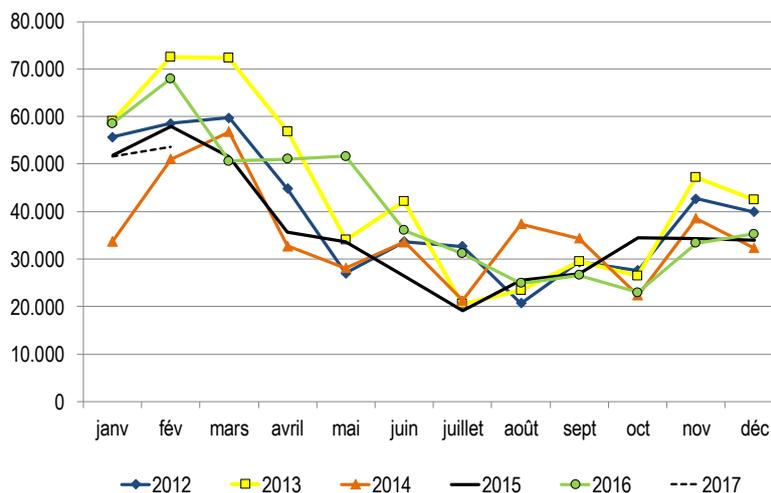
Tableau 3-3: Évolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction

	Employeurs avec personnel	Indépendants	Aidants
2007	27.590	48.009	8.303
2008	27.948	49.616	8.520
2009	28.002	52.489	7.530
2010	28.812	57.274	8.423
2011	29.256	58.189	8.805
2012	28.948	60.102	9.287
2013	28.342	63.047	9.362
2014	27.591	63.865	9.450
2015	27.141	62.603	9.316
2016	28.023	66.811	9.846

Source : ONSS et INASTI

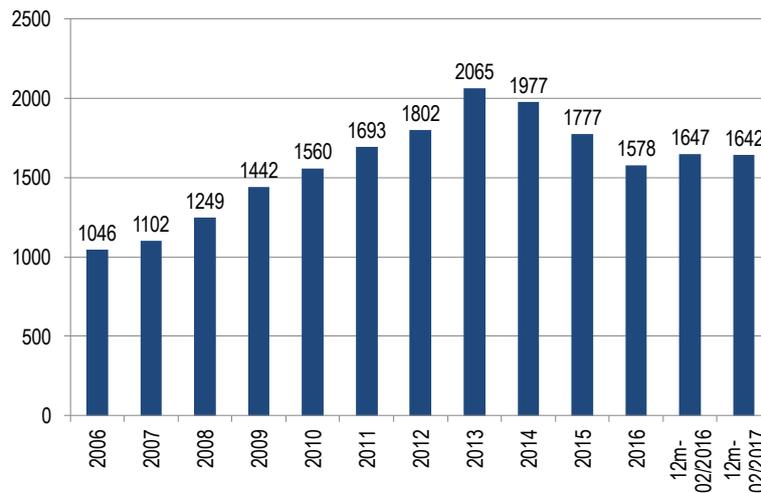
Depuis 2011, le nombre d'employeurs avec personnel est en baisse ; il en va ainsi jusqu'en 2015. Dans le courant de 2016, le nombre d'employeurs avec personnel se redresse pour atteindre 28 023 au 4^e trimestre 2016. Le nombre d'indépendants n'a cessé d'augmenter de 2007 à 2014 mais est passé de 63 865 à 62 603 en 2015. S'agissant de l'année 2016, l'INASTI discerne une nouvelle augmentation (d'environ 7% par comparaison à 2015). Le nombre d'aidants s'accroît en 2016 (+ 5,6% par rapport à 2015).

Durant les douze derniers mois observés, le nombre moyen de chômeurs temporaires a légèrement augmenté (à raison de 1 718 unités ou d'environ 5%) par rapport à la période allant de mars 2015 à février 2016.

Graphique 3-3: Évolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2012 à janvier 2017

Source : CCE sur la base de l'ONEm

L'augmentation constante, de 2006 à 2013, du nombre de faillites dans le secteur de la construction s'est infléchie à partir de 2014. Les baisses se succédant d'année en année (chiffres annuels) de 2014 à 2016, il semble que la tendance haussière longue soit définitivement conjurée. Durant la période d'avril 2016 à mars 2017, 1 642 entreprises ont été déclarées en faillite ; elles étaient précisément cinq de moins qu'au cours des mois d'avril 2015 – mars 2016.

Graphique 3-4: Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-03/2017

Source : CCE sur la base du SPF Économie

Le comportement de paiement dans le secteur de la construction (NACE 41 – Construction de bâtiments) ne change pratiquement pas selon le bureau d'informations commerciales Graydon⁸. L'indicateur Graydon indique 8,18 sur 10 au 3^e trimestre de 2016. De ce fait, le secteur se situe dans la moyenne basse de l'ensemble des secteurs NACE-2 en ce qui concerne le comportement de paiement.

⁸ Pour de plus amples informations à ce sujet, voir le site web de Graydon :
<https://graydon.be/fr/downloads/report-etude-comportement-de-paiement-q3-2015> et
https://graydon.be/sites/graydon/files/visual_select_file/Graydon%20Studie%20betaalgedrag%20Q3%202016.pdf

4 Conclusion

Macro-conjoncture

Par rapport aux prévisions antérieures, la croissance mondiale annoncée n'est pas modifiée en ce qui concerne 2017 et est revue à la hausse pour ce qui est de 2018.

En 2017 et 2018, ce sont surtout les États-Unis et la Chine qui contribuent à la stimulation de la croissance. La zone euro et l'UE subissent une révision à la baisse en 2017. Parmi les grandes économies développées, les États-Unis affichent encore et toujours les chiffres de croissance les plus vigoureux.

Globalement, les perspectives de croissance de l'UE et de la zone euro restent pratiquement inchangées si l'on compare les prévisions de l'hiver 2017 à celles du printemps 2016.

La croissance est positive dans tous les États membres. La consommation privée reste le principal facteur, lequel est mû par l'augmentation du revenu disponible réel et par l'embellie sur le marché du travail. La reprise de l'inflation aura une influence modératrice sur le revenu disponible.

Un certain nombre de facteurs (hausse du taux d'utilisation des capacités de production, relèvement de la rentabilité, état favorable des conditions d'investissement) seront bénéfiques au climat d'investissement. Et le Plan d'investissement pour l'Europe aura, lorsqu'il aura rejoint sa vitesse de croisière, des retombées positives sur les investissements tant privés que publics.

Ces éléments saillants s'inscrivent, selon la CE, sur un fond de défis internationaux et locaux nombreux. Le climat politique évolue (vers le populisme), la sécurité est mise à l'épreuve par le terrorisme, les tensions géopolitiques se multiplient, un État membre (la Grande-Bretagne) a décidé de quitter l'Union européenne. Sur le plan international, la croissance commerciale faiblit et une partie de l'opinion publique s'oppose à la mondialisation.

Les performances évoquées en matière de croissance économique dans l'Union européenne et dans la zone euro montrent la capacité de celles-ci à réagir énergiquement face à ces événements. Un certain nombre de facteurs contribuent à cette résilience : la faiblesse opportune des prix pétroliers, la cotation moins élevée de l'euro, la politique monétaire de la BCE, les réformes qui ont été menées dans un certain nombre de pays.

Conjoncture dans la construction

Le nombre de permis de bâtir délivrés sur base annuelle s'est réduit à partir du mois de juin 2016. Ce recul a été précédé d'une longue période d'augmentation spectaculaire du nombre d'autorisations accordées.

Cette augmentation durant les premiers mois de 2016 a surtout été provoquée par la réaction d'anticipation des candidats-maîtres d'œuvre face à l'entrée en vigueur des obligations renforcées en matière d'énergie d'application aux constructions neuves en Flandre (au 1^{er} janvier 2016). Toutes les autorisations demandées avant le 1^{er} janvier 2016 échappaient encore à ces exigences énergétiques plus strictes. Les permis ont été délivrés durant les deux premiers trimestres de 2016 et n'apparaissent donc qu'à ce moment-là dans les statistiques.

Les demandes de crédits hypothécaires augmentent, qu'elles soient exprimées en montants ou en nombre, aussi bien dans le segment des constructions neuves que dans celui de la rénovation (comparaison entre les 12 mois s'achevant en décembre 2016 et les 12 mois antérieurs). Le montant emprunté augmente lorsqu'il doit être affecté à une construction neuve et reste quasiment stable s'il est destiné à une rénovation.

Nous pouvons déclarer que le renforcement des normes énergétiques à partir de 2016 a soutenu la demande anticipée de permis de bâtir et de crédits hypothécaires. L'augmentation du nombre d'autorisations de construire sur base annuelle suscite l'espoir de voir l'activité de construction neuve en retirer des avantages à l'avenir (en 2017 et éventuellement en 2018).

Il est encourageant de constater que les courbes de conjoncture du gros-œuvre et de l'infrastructure (séries lissées) n'évoluent plus à un niveau historiquement faible. Tous les éléments constitutifs de ces courbes (notamment le carnet de commandes, la demande, le matériel utilisé, l'évolution de l'activité...) y contribuent. A partir du printemps de 2016, le climat conjoncturel du segment du gros-œuvre de bâtiments se stabilise.

L'emploi des travailleurs qui acquittent des cotisations sociales en Belgique parvient à se maintenir depuis de nombreux trimestres déjà. La constatation du niveau historiquement faible de l'emploi qui se chiffre à 200 000 travailleurs conserve sa véracité mais la baisse quasiment continue depuis le record de l'emploi au troisième trimestre de 2011 semble conjurée (même si on dénombre, très concrètement, depuis 2011 environ 17 000 travailleurs soumis à l'ONSS en moins).

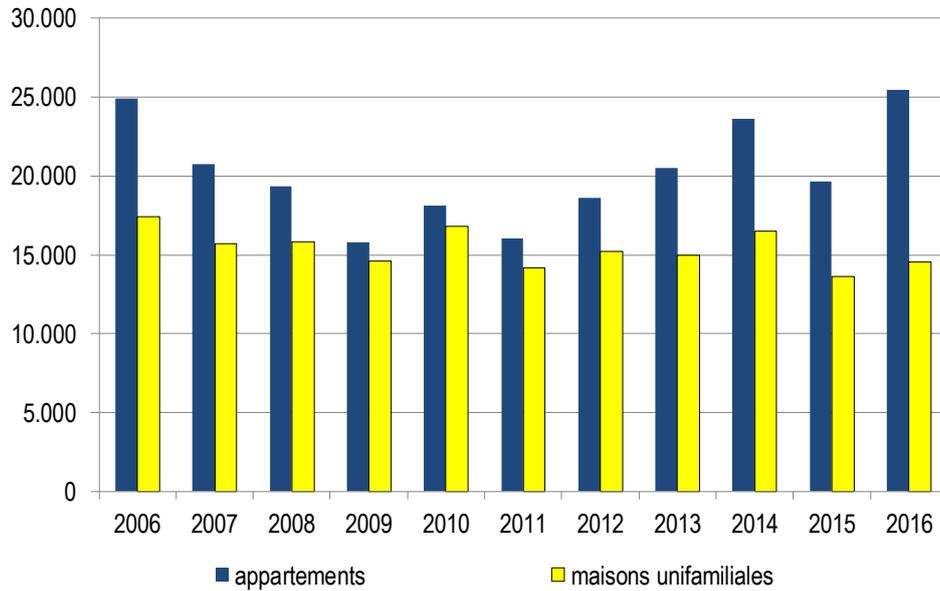
Parallèlement à cette évolution des chiffres de l'emploi des travailleurs soumis à l'ONSS, on constatait, par le passé, une hausse ininterrompue des déclarations Limosa (ou de l'activité des travailleurs détachés et des indépendants étrangers). Il ressort des données de Constructiv que cette tendance se maintient en 2016.

Le nombre de faillites a systématiquement augmenté de 2006 à 2013 mais a diminué durant la période 2014-2016. La comparaison entre les 12 mois s'achevant en mars 2017 et les 12 mois précédents nous amène à constater que cette tendance baissière se stabilise.

Bien qu'un certain nombre de signes positifs (conjoncture, faillites) apparaissent dans le secteur de la construction, le contexte économique actuel reste fragile. Il semble donc opportun que les divers pouvoirs publics procèdent avec prudence lors de la mise en place de nouvelles réglementations touchant au secteur de la construction. Les partenaires du secteur de la construction font référence, dans ce contexte, à leur avis du début du mois de mai 2017 : 'Loan-To-Value : Resserrement du LTV : une introduction soudaine peut engendrer des effets indésirables et augmente le risque d'une baisse des prix immobiliers'.

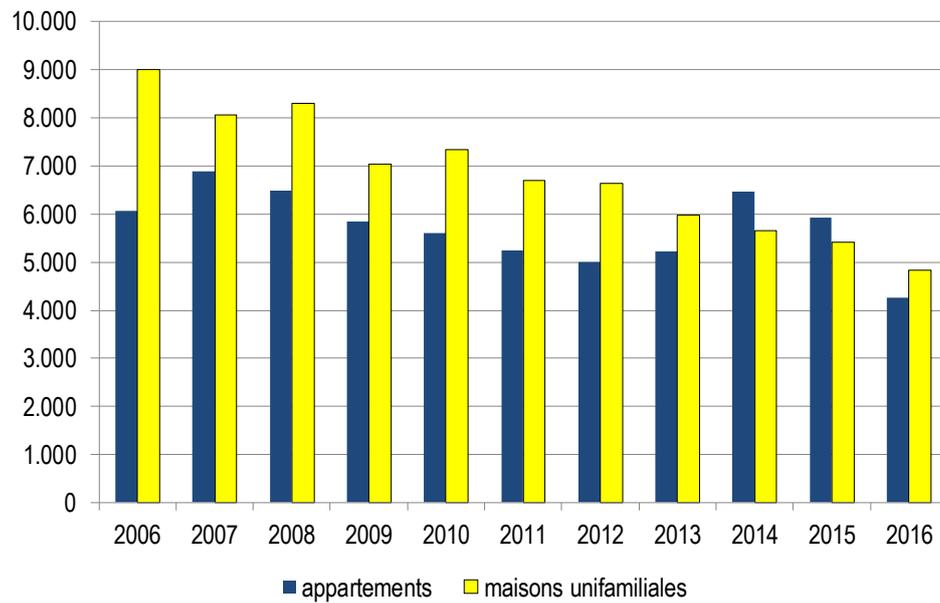
5 Annexe

Graphique 5-1: Région flamande : Logements autorisés 2006-2016

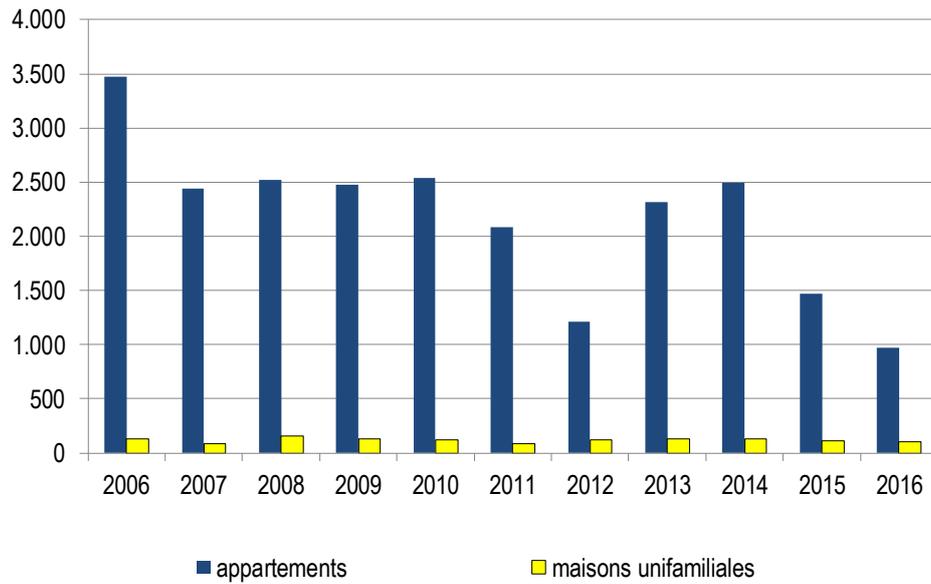


Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

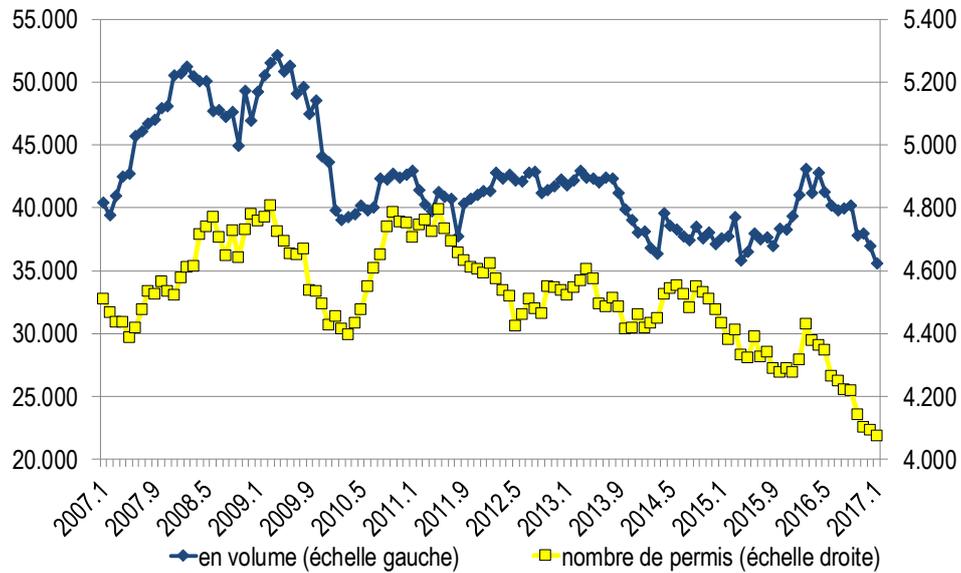
Graphique 5-2: Région wallonne : Logements autorisés 2006-2016



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

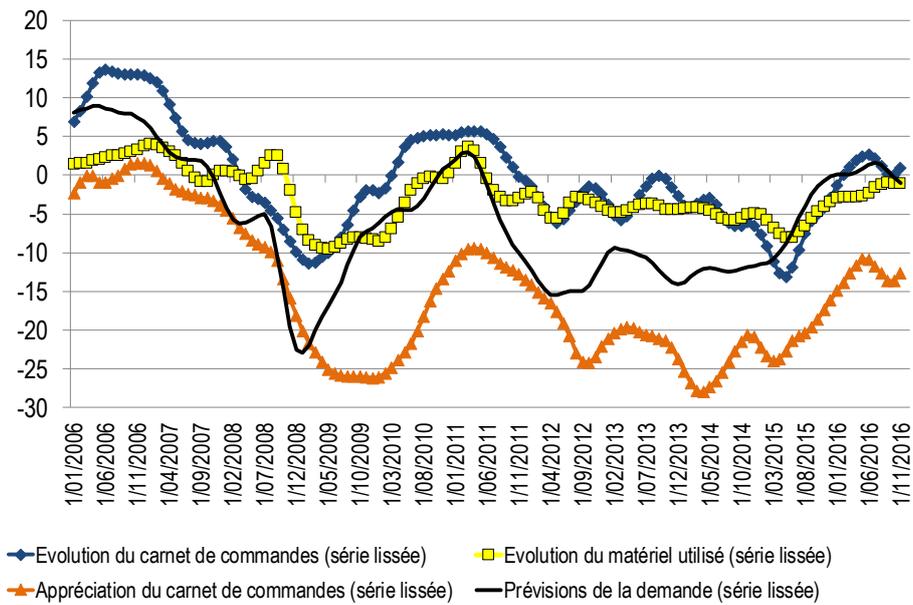
Graphique 5-3: Région de Bruxelles-Capitale : Logements autorisés 2006-2016

Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Graphique 5-4: Évolution des permis de bâtir 2007/1-2017/01 : nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m³, échelle de gauche et nombre, échelle de droite) - totaux mobiles sur douze mois

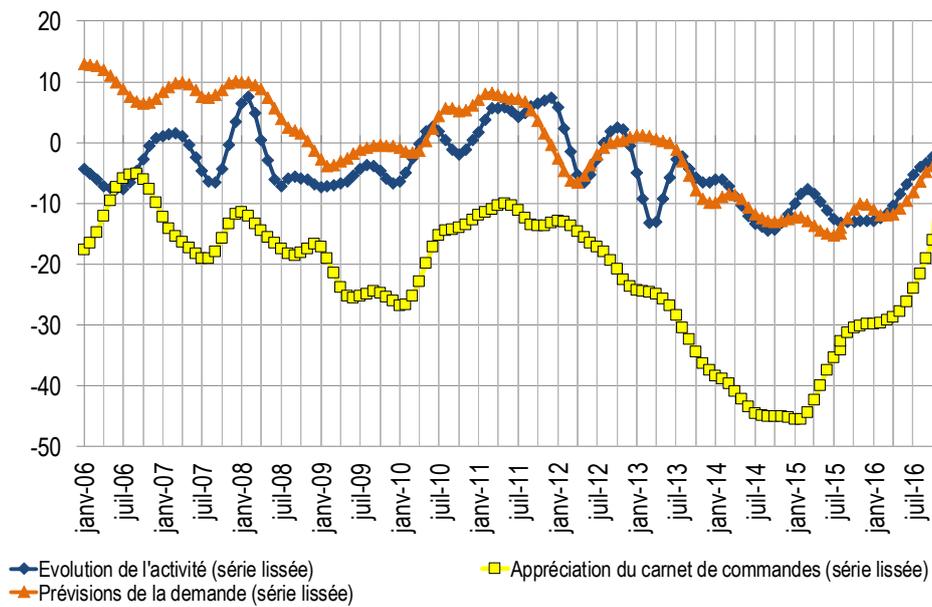
Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Graphique 5-5: Composantes de la courbe synthétique – Génie civil (jusque 11/2016)



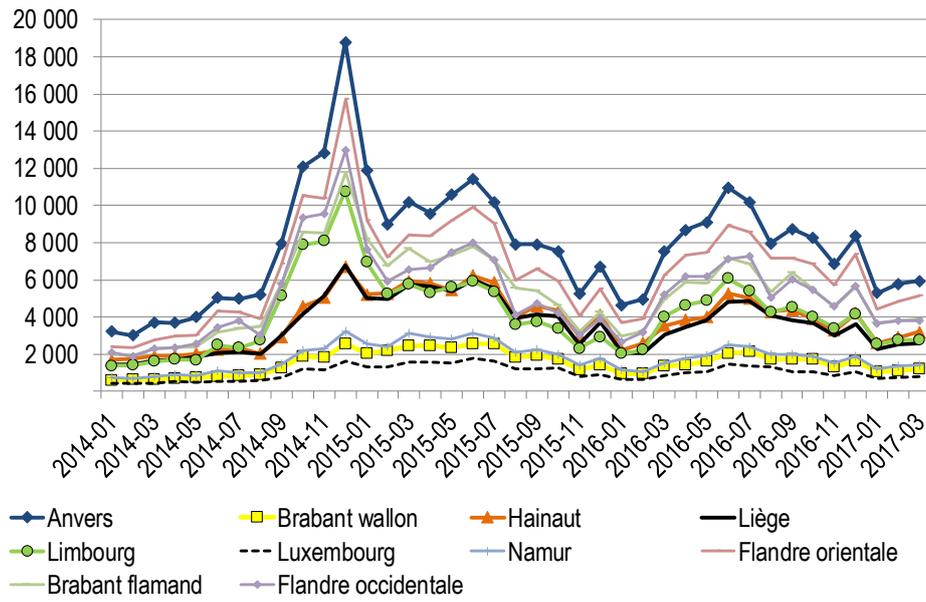
Source : BNB

Graphique 5-6: Composantes de la courbe synthétique – Génie civil (jusque 11/2016)



Source : BNB

Graphique 5-7: Nombre de nouveaux prêts hypothécaires par mois et par province (jusque 03/2017)



Source : BNB