



RAPPORT

CCE 2022-0250

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

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





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

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

Table des matières

1. Conjuncture générale.....	5
1.1 Perspectives de croissance économique pour la Belgique	5
1.2 Perspectives de la croissance économique mondiale et européenne	6
1.3 La confiance économique en Belgique et en Europe	8
2. Evolution de l'activité dans le secteur de la construction.....	9
2.1 Perspectives de l'évolution conjoncturelle	9
2.1.1 Courbe de conjuncture des bâtiments.....	10
2.1.2 Courbe de conjuncture des infrastructures.....	12
2.1.3 Evolution de la valeur ajoutée brute du secteur de la construction	13
2.1.4 Les raisons de la baisse du chiffre d'affaires (Enquête ERMG).....	15
2.1.5 Faillites dans la construction	20
3. Evolution de l'emploi dans le secteur de la construction.....	22
3.1 Evolution globale de l'emploi dans le secteur de la construction.....	22
3.2 Les femmes dans le secteur de la construction	29
4. Permis de bâtir et de transformation.....	31
4.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels.....	31
4.1.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels.....	31
4.1.2 Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels	34
4.2 Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels	35
5. Evolution des crédits hypothécaires.....	37
5.1 Demandes de crédits hypothécaires	37
5.2 Autorisations et crédits hypothécaires.....	39
5.3 Refinancement	41

Liste des graphiques

Graphique 1-1 :	Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2008/M1-2021/M10.....	8
Graphique 1-2 :	Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2020/M5-2021/M10.....	9
Graphique 2-1 :	Courbes de conjoncture du gros-œuvre de bâtiments, données brutes et donnée lissées, 2009/1-2021/10	10
Graphique 2-2 :	Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre des bâtiments, 2009/1-2021/6.....	11
Graphique 2-3 :	Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2009/1-2021/10	12
Graphique 2-4 :	Composante de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2009/1-2021/6.....	13
Graphique 2-5 :	Evolution de la valeur ajoutée brute (en prix courant et en millions d'euros) du secteur de la construction, Belgique, 2018.3-2021.2.....	14
Graphique 2-6 :	Raisons de la baisse actuelle des revenus dans le secteur de la construction (en pourcentage des répondants, qui peuvent sélectionner plusieurs raisons).....	15
Graphique 2-7 :	Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-2020.....	21
Graphique 3-1 :	Evolution du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2020.....	22
Graphique 3-2 :	Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2012-2020	24
Graphique 3-3 :	Evolution du nombre d'ouvriers LIMOSA, Belgique, 2017.T-2021.T2.....	25
Graphique 3-4 :	Evolution du nombre total d'ouvriers intérimaires et du nombre total de jours travaillés, Belgique, 2017.T1-2021.T2	27
Graphique 3-5 :	Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2007-2020	28
Graphique 3-6 :	Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2018 à septembre 2021 (à gauche) et par rapport à la « normale »* (à droite).....	29
Graphique 3-7 :	(a) Evolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et (b) évolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2021 (T1)	29
Graphique 3-8 :	Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvriers et employés) au premier trimestre 2021	30
Graphique 3-9 :	Evolution (a) du nombre d'indépendant (à gauche) et (b) du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2007-2019	30
Graphique 4-1 :	Evolution des permis de bâtir 2007/1-2021/7 pour les nouveaux logements	32
Graphique 4-2 :	Evolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 2 ^e trimestre 2021).....	33
Graphique 4-3 :	Evolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 4 ^e trimestre 2020)	34
Graphique 4-4 :	Evolution des permis de bâtir 2008/1-2021/7 pour les nouveaux bâtiments non résidentiels.....	35
Graphique 4-5 :	Evolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2006-2020.....	36
Graphique 5-1 :	Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2008-2020	37
Graphique 5-2 :	Evolution du nombre et du montants des demandes de crédits hypothécaires (a) pour les constructions neuves (à gauche) et (b) pour les transformations (à droite), 2019/1-2021/9.....	38
Graphique 5-3 :	Evolution du montant moyen pour un crédits hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2021*.....	39
Graphique 5-4 :	Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2007/1-2021/7.....	40
Graphique 5-5 :	Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2005/1-2020-12	41
Graphique 5-6 :	Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires	42

Liste des tableaux

Tableau 1-1 :	Taux de croissance du PIB, Belgique et pays voisins (projections).....	5
Tableau 1-2 :	Taux de croissance du PIB, UE et zone euro (projections).....	6
Tableau 1-3 :	Taux de croissance du PIB, Monde (projections).....	7
Tableau 2-1 :	Résultat de l'enquête ERGM concernant la question "Dans quelle mesure votre chiffre d'affaires de ce mois-ci (octobre 2021) diffère-t-il de celui d'il y a deux ans (octobre 2019) ?"	14
Tableau 2-2 :	Taux de croissance de la valeur ajoutée brute en volume et des investissements en volume dans le secteur de la construction (perspectives)	15
Tableau 2-3 :	Résultat de l'enquête ERGM concernant la question "Dans quelle mesure les problèmes suivants ont entravé la production ou la prestation de services de votre entreprise ce mois-ci ?"	16
Tableau 2-4 :	Résultat de l'enquête ERGM concernant la question "Au cours des 6 derniers mois, quelles stratégies avez-vous utilisées plus que d'habitude pour faire face aux pénuries de personnel ? (plus d'une réponse est possible)"	17
Tableau 2-5 :	Résultat de l'enquête ERGM concernant la question "Au cours des 6 derniers mois, quelles stratégies avez-vous utilisées plus que d'habitude pour faire face aux problèmes d'approvisionnement ? (plusieurs réponses sont possibles)"	18
Tableau 2-6 :	Résultat de l'enquête ERGM concernant la question "Au cours des 6 derniers mois, quelles stratégies avez-vous utilisées plus que d'habitude pour faire face aux problèmes d'approvisionnement ? (plusieurs réponses sont possibles)"	18
Tableau 2-7 :	Résultat de l'enquête ERGM concernant la question « Le coût de vos inputs (le coût des inputs intermédiaires, matières premières, transport, coûts d'emballage, etc.) est-il supérieur ou inférieur à la normale ce mois-ci ? »	19
Tableau 3-1 :	Evolution du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2020	23
Tableau 3-2 :	Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au premier trimestre 2021	28

1. Conjoncture générale

Les prévisions conjoncturelles générales dans le secteur de la construction décrites dans la présente section font principalement appel aux « forecasts » (prévisions) du printemps 2021 de la Commission européenne (CE)¹ et aux perspectives économiques 2021-2026 de juin 2021 du Bureau fédéral du Plan (BFP)². Il est important de souligner que ces projections sont soumises à une incertitude importante et à des risques élevés, principalement liés à l'évolution de la pandémie.

1.1 Perspectives de croissance économique pour la Belgique

L'économie belge, comme celle de beaucoup d'autres pays, a été durement touchée par la crise sanitaire du coronavirus en 2020, la demande intérieure ayant souffert des mesures restrictives (confinement et fermeture des magasins non essentiels) et d'une forte baisse de confiance, ayant entraîné une chute spectaculaire du PIB (-6,3%, contre -6,1% dans l'UE et -6,6% dans la zone euro). Il est toutefois à noter que la deuxième vague de la pandémie et le confinement décrété en novembre 2020 (ainsi que les vagues suivantes) ont eu des effets moins dévastateurs que ceux de la première vague³. Selon les prévisions établies par le Bureau fédéral du Plan en juin 2021⁴, l'activité économique de la Belgique, soutenue par les dépenses publiques, devrait se redresser et afficher une croissance de 5,5 % en 2021 et de 2,9% en 2022. L'activité économique devrait ainsi renouer avec son niveau d'avant crise au début de 2022. Les dernières prévisions de la Commission européenne⁵ (4,5% en 2021 et 3,7% en 2022) et de l'OCDE⁶ (4,7% en 2021) estiment également que la Belgique devrait renouer avec la croissance en 2021 et en 2022.

L'ensemble des perspectives s'accordent néanmoins pour dire que la croissance économique belge de 2021 et 2022 dépendra largement de la maîtrise de la pandémie (réussite des programmes de vaccination, respect des mesures de distanciation sociale par la population, etc.) et de l'instauration (de nouvelles) ou de la levée des restrictions sanitaires par les gouvernements.

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

	Spring forecast 2021			Winter forecast 2021			Autumn forecast 2020	
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021
UE	-6,1	4,2	4,4	-6,8%	3,8%	3,8%	4,1%	3,0%
Zone euro	-6,6	4,3	4,4	-6,3%	3,7%	3,9%	4,2%	3,0%
Belgique	-6,3	4,5	3,7	-6,2%	3,9%	3,1%	4,1%	3,5%
Allemagne	-4,9	3,4	4,1	-5,0%	3,2%	3,1%	3,5%	2,6%
France	-8,1	5,7	4,2	-8,3%	5,5%	4,4%	5,8%	3,1%
Pays-Bas	-3,7	2,3	3,6	-4,1%	1,8%	3,0%	2,2%	1,9%

Source : Commission européenne

Selon les Perspectives du Bureau fédéral du Plan de juin, après avoir connu un ralentissement en passant de 1,44% en 2019 à 0,74% en 2020, le taux d'inflation annuel mesuré à l'aide de l'indice des prix à la consommation (IPC) devrait, sous l'effet de la hausse des prix des matières premières et des

¹ EUROPEAN COMMISSION (2021), European Economic Forecast – Spring 2021, Institutionnal paper 149, [May 2021](#).

² BUREAU FEDERAL DU PLAN (2021), Perspectives économiques 2021-2026, Version de juin 2021, BFP, [24 juin 2021](#).

³ Cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

⁴ BUREAU FEDERAL DU PLAN (2021), Perspectives économiques 2021-2026, Version de juin 2021 BFP, [24 juin 2021](#).

⁵ EUROPEAN COMMISSION (2021), European Economic Forecast – Spring 2021, Institutionnal paper 149, [May 2021](#).

⁶ OCDE (2021), Les perspectives économique de l'OCDE, analyse pays, Belgique, [Mai 2021](#).

produits semi-finis, s'élever à 1,5% en 2021. En attendant la hausse des prix de l'énergie et les matières premières sont telles que l'inflation a atteint 5,71% en décembre pour toute l'année 2021⁷.

En 2022, l'augmentation des prix à la consommation devrait être atténuée par la diminution des prix de l'énergie, en glissement annuel, A noter que l'inflation a également fortement augmenté au début de 2021 tant dans l'UE que dans la zone euro, reflétant la forte reprise de la demande, la hausse des prix de l'énergie et, dans une moindre mesure, les coûts de transport élevés. L'inflation dans la zone euro est passé 0,3% en 2020 à 4,9% en novembre 2021.

Cette forte augmentation de l'inflation augmente l'incertitude sur les projections conjoncturelles décrites ci-dessous. Remarquez aussi dans ce contexte la baisse de la courbe de conjoncture au second trimestre en Belgique et dans l'UE.

1.2 Perspectives de la croissance économique mondiale et européenne

Perspectives de la croissance économique européenne

Les perspectives de croissance économique 2021-2022 du printemps 2021 de la Commission européenne sont restées stables par rapport aux perspectives de l'automne 2020 pour l'Union européenne et la zone euro (cf. Tableau 1-2). Selon la Commission européenne⁸, après un recul de son PIB de l'ordre de 6,1% en 2020, l'Union européenne devrait ensuite renouer avec une croissance positive de 4,2% en 2021 et de 4,4% en 2022. De même, après avoir connu une récession majeure en 2020 avec un recul de son PIB de 6,6 %, la zone euro devrait connaître une hausse de 4,3% en 2021 et de 4,4% en 2022.

Tableau 1-2 : Taux de croissance du PIB, UE et zone euro (projections)

	Spring forecast 2021			Autumn forecast 2020		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Zone euro	-6,6%	4,3%	4,4%	-7,8%	4,2%	3,0%
UE	-6,1%	4,2%	4,4%	-7,4%	4,1%	3,0%

Source : Commission européenne

La Commission européenne note que la croissance économique de 2021 et 2022 (y compris celle de la Belgique) sera largement déterminée par la réussite des programmes de vaccination à maîtriser la pandémie et par la rapidité avec laquelle les gouvernements lèveront les restrictions. En 2022, le virus restera un problème de santé publique, malgré la part élevée de la population vaccinée (entre autres en raison de nouveaux variants). Un certain nombre d'autres facteurs seront également déterminants : l'environnement extérieur, le soutien politique, la réponse des ménages et des entreprises, etc. La politique continuera dès lors à jouer un rôle clé dans la reprise économique.

La vitesse de reprise variera en outre considérablement à travers l'UE (cf. Tableau 1-1). Certains pays ont plus souffert pendant la pandémie que d'autres et certains sont plus dépendants de secteurs qui resteront probablement faibles pendant un certain temps. En conséquence, alors que certains États membres devraient voir leur production économique retrouver ses niveaux d'avant la pandémie d'ici la fin de 2021 ou au début de 2022, d'autres devraient prendre plus de temps.

⁷ Source : [Consomptieprijnsindex | Statbel \(fgov.be\)](https://www.statbel.fgov.be/fr/themes/indicateurs/consommation/consomptieprijnsindex)

⁸ EUROPEAN COMMISSION (2021), European Economic Forecast – Spring 2021, Institutional paper 149, [May 2021](#)

Perspectives de la croissance économique mondiale

Les prévisions mondiales publiées au printemps 2021 par la Commission européenne ont été revues à la hausse pour 2021 et 2022 dans le « Spring forecast 2021 » par rapport au l'« Autumn forecast 2020 » (cf. Tableau 1-3). Selon la Commission européenne⁹, après une contraction estimée à 3,4% en 2020, la croissance de l'économie mondiale devrait atteindre 5,6% en 2021 et 4,3% en 2022. Ces perspectives sont assez proches de celles du FMI¹⁰ qui estime, après une contraction estimée à 3,3 % en 2020, l'économie mondiale devrait connaître une croissance de 6,0 % en 2021, puis de 4,4 % en 2022.

Tableau 1-3 : Taux de croissance du PIB, Monde (projections)

	Spring forecast 2021			Autumn forecast 2020		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Etats-unis	-3,5%	6,3%	3,8%	-4,6%	3,7%	2,5%
Japon	-4,8%	3,1%	2,5%	-5,5%	2,7%	0,9%
Chine	2,3%	7,9%	5,4%	2,1%	7,3%	5,6%
Monde	-3,4%	5,6%	4,3%	-4,3%	4,6%	3,6%

Source : Commission européenne

Selon le FMI, la croissance économique se serait fortement dégradée en 2020 pour les pays avancés, reculant de 4,7 %. Cette croissance devrait toutefois rebondir en 2021 (+5,1%) avant de décélérer quelque peu en 2022 (+3,6%). Selon la Commission européenne, les États-Unis verraient ainsi leur croissance économique passer de -3,5% en 2020 à 6,3% en 2021 et à 3,8% en 2022. Après une récession de 4,8% en 2020, le Japon connaîtrait une croissance économique à hauteur de 3,1% en 2021 et de 2,5% en 2022¹¹.

Après avoir connu un recul de leur PIB estimé à 2,2 % en 2020, le FMI estime que les pays émergents et les pays en développement devraient observer un rebond de leur activité économique en 2021 de l'ordre de 6,7 %, suivi d'une croissance un peu plus modérée en 2022 (+5 %). Alors que la Chine serait le seul pays de cette zone ayant observé une évolution positive de son activité économique en 2020 (+2,3%), elle devrait noter une forte accélération de celle-ci en 2021 (+7,9% selon la Commission européenne et +8,4% selon le FMI) avant une légère décélération en 2022 (resp. +5,4% et +5,6 %). Selon le FMI, après avoir connu une récession profonde en 2020 (-8%), l'Inde connaîtrait en 2021 une forte croissance économique (+12,5%) qui devrait décélérer quelque peu en 2022 (+6,9%).

⁹ EUROPEAN COMMISSION (2021), European Economic Forecast – Spring 2021, Institutionnal paper 149, May 2021

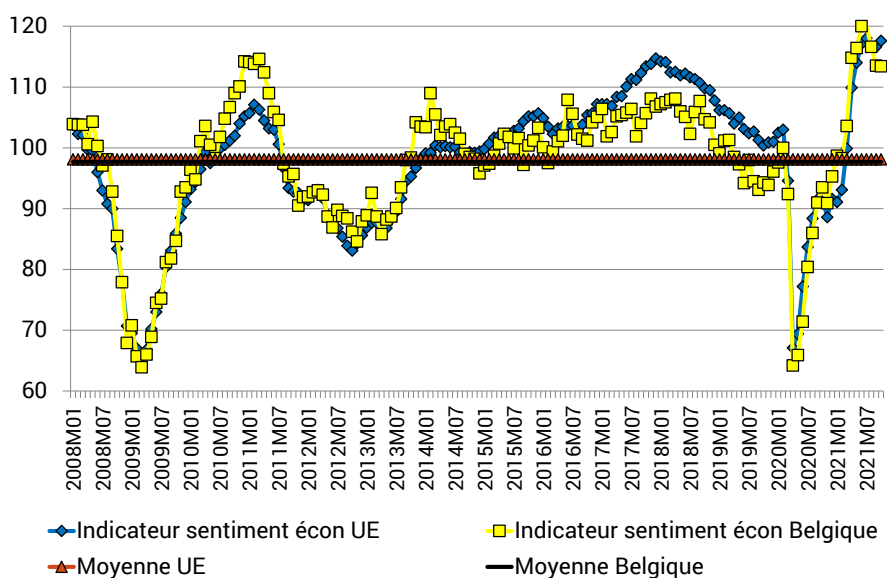
¹⁰ FONDS MONETAIRE INTERNATIONAL, Perspectives de l'économie mondiale, [Mars 2021](#).

¹¹ Ces perspectives sont proches de celles du FMI qui estime que les États-Unis verraient leur croissance économique passer de -3,5% en 2020 à 6,4% en 2021 et à 3,5% en 2022. Après une récession de 4,8% en 2020, le Japon connaîtrait une croissance économique à hauteur de 3,3% en 2021 et de 2,5% en 2022.

1.3 La confiance économique en Belgique et en Europe

Suite à la crise sanitaire du coronavirus (et plus particulièrement au confinement du printemps 2020), la confiance économique a très fortement chuté en avril 2020 pour atteindre le niveau historiquement bas observé pendant la crise financière de 2008-2009 (cf. Graphique 1-1)¹². En avril 2020, l'indice de confiance économique était ainsi de 64,2 en Belgique et de 67,1 au sein de l'UE, contre un niveau respectif de 100 et de 103 avant crise (février 2020). Tant pour l'UE que pour la Belgique, les valeurs de l'indice de confiance régressent bien en-dessous de la moyenne à long terme pour la première fois depuis 2014.

Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2008/M1-2021/M10



Source : Eurostat

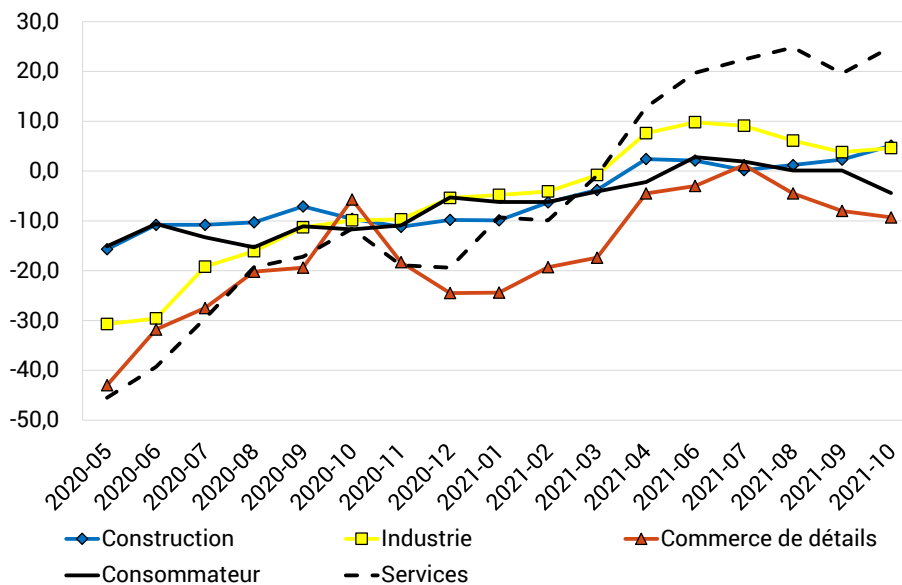
Depuis avril 2020, la confiance économique en Belgique et au sein de l'UE s'est progressivement rétablie. Les indices de confiance économique pour la Belgique et pour l'UE ont en effet suivi une tendance à la hausse pour atteindre un pic en juillet 2021 (resp. 120,2 et 118), bien supérieur au niveau d'avant crise. L'indice de confiance pour la Belgique a dépassé l'indice européen et les valeurs de l'indice de confiance, tant pour l'UE que pour la Belgique, sont très largement repassé au-dessus de la moyenne à long terme (resp. 97,7 et 98,1). Les valeurs se sont ensuite amoindries entre juillet et octobre 2021 (resp. 113,4 et 117,6), avec une diminution de l'indice de confiance économique plus marquée au niveau belge qu'au niveau européen. Les niveaux de confiance restent néanmoins supérieurs à ceux d'avant-crise.

Entre le début de la crise sanitaire et le mois d'octobre 2021, la confiance dans les cinq secteurs s'est globalement rétablie (cf. Graphique 1-2). La confiance est fortement tirée par le secteur des services (24,9 en Belgique, 18,2 en zone Euro et 18,3 dans l'UE). L'indice de confiance est aussi redevenu positif dans les secteurs de l'industrie (resp. 4,6 14,2 et 12,4) et de la construction (resp. 5,1, 8,9 et 7,0). A noter que la confiance économique s'est améliorée dans le secteur de la construction au cours des derniers mois (entre juillet et octobre 2021), alors qu'elle s'est dégradée dans la secteur de l'industrie sur la même période. Les secteurs du commerce de détail et des consommateurs affichent toujours

¹² Cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

un indice de confiance négatif. La confiance économique des deux secteurs a suivi une tendance à la baisse au cours des derniers mois.

Graphique 1-2 : Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2020/M5-2021/M10



Source : Eurostat

2. Evolution de l'activité dans le secteur de la construction

Les enquêtes de la Banque Nationale de Belgique (BNB) qui sont à la base l'analyse conjoncturelle décrites dans le présent point ont pour objectif de recueillir, avec précision et rapidité, l'opinion des chefs d'entreprise sur l'état de la conjoncture économique et sur ses développements prévisibles à court-terme. Elles constituent un outil extrêmement précieux pour l'analyse conjoncturelle dans les périodes d'incertitude, telle que la période actuelle de crise sanitaire liée au coronavirus, dans la mesure où les résultats sont disponibles par mois et donnent des indications sur les évolutions attendues dans les secteurs.

2.1 Perspectives de l'évolution conjoncturelle

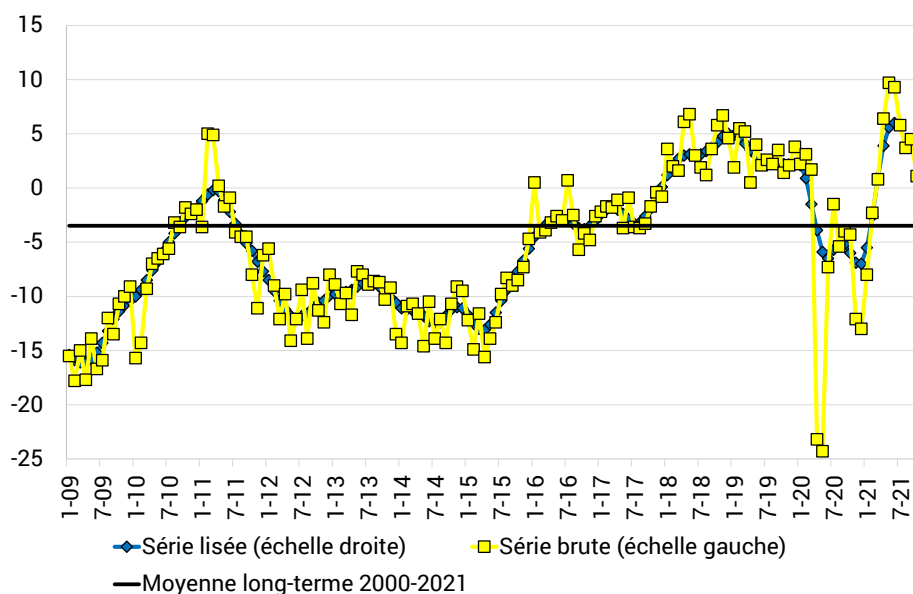
Les courbes de conjoncture pour les bâtiments (cf. point 2.1.1) et pour les infrastructures (cf. point 2.1.2) présentées ci-dessous montrent qu'après avoir été durement touché lors du confinement de printemps 2020 lié à la crise sanitaire du coronavirus, le secteur de la construction s'est progressivement rétabli. Les deux courbes ont atteint lors du premier semestre 2021 des niveaux supérieurs à leur moyenne de long terme, ainsi qu'à leur niveau d'avant-crise. Les données brutes semblent toutefois indiquées une nouvelle détérioration de la courbe de conjoncture des bâtiments lors de la deuxième moitié de l'année 2021 (1,1 en octobre 2021), qu'il conviendra de surveiller dans les mois à venir.

Au moment de la rédaction du présent rapport, les données brutes étaient disponibles jusqu'au mois d'octobre 2021, tandis que les données lissées ne l'étaient que jusqu'au mois de juin 2021. Il est toutefois plus probable que les courbes lissées suivent les tendances à la baisse observées pour les courbes brutes au cours du deuxième semestre de l'année 2021.

2.1.1 Courbe de conjoncture des bâtiments

Suite au confinement de printemps 2020, la valeur de la courbe de conjoncture lissée (non lissée) des bâtiments a subi une chute spectaculaire et est passée de 0,9 (3,1) en février 2020 à -5,9 (-24,3) en mai 2020. Une légère reprise est ensuite observée entre juin et septembre, avant de repartir à la baisse pour atteindre -7 (-13) en décembre 2020, suite au second confinement. Les données désaisonnalisées brutes et lissées se sont améliorées au début de l'année 2021, ont dépassé la moyenne de long terme en février 2021 et sont devenues par la suite supérieures à zéro en mars 2021. En juin 2021, elles ont respectivement atteint des valeurs de 9,3 et de 6. Après une forte reprise au premier trimestre de l'année 2021, les données brutes semblent toutefois indiquer une nouvelle détérioration de la courbe de conjoncture des bâtiments lors de la deuxième moitié de l'année 2021 (1,1 en octobre 2021).

Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre de bâtiments, données brutes et données lissées, 2009/1-2021/10



Source : CCE sur la base de la BNB

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

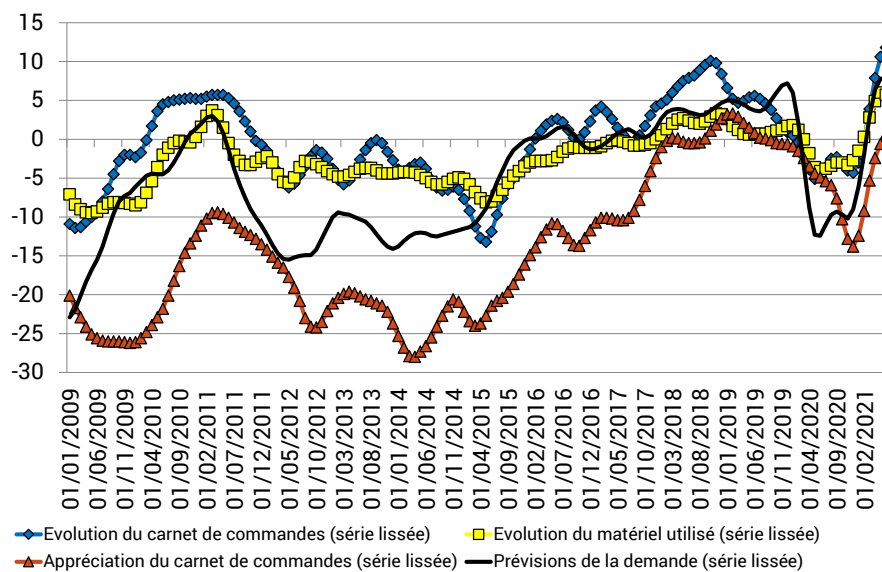
Comme mentionné dans le précédent rapport¹³, l'évolution négative de la courbe au cours de l'année 2020 a été influencée le plus fortement par la prévision de la demande et l'appréciation du carnet de commande (cf. Graphique 2-2) - et dans une moindre mesure par l'évolution du carnet de commande et l'évolution de l'activité. L'impact négatif des confinements sur les carnets de commande du gros-œuvre des bâtiments a toutefois été limité par rapport aux crises précédentes principalement car le nombre de permis délivrés pour la construction de maisons unifamiliales et la rénovation de logements a bien résisté à la crise sanitaire durant l'année 2020 (cf. point 4).

Au cours du premier semestre de l'année 2021, les quatre composantes ci-analysées de la courbe synthétique de la conjoncture du gros-œuvre des bâtiments ont fait l'objet d'une forte reprise, leur permettant d'atteindre pour chacune des valeurs positives (cf. Graphique 2-2). Ceci s'explique en partie par le fait que les investissements en logements des ménages ont réalisé un important

¹³ Cf. Rapport sur l'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

mouvement de rattrapage dès l'année 2021 - en progressant de 10,0% - et ont ainsi retrouvé leur niveau d'avant crise en atteignant 1,0%¹⁴. Selon le BFP, ce net rebond peut entre autres s'expliquer par le fait "qu'une partie de l'épargne forcée accumulée par certains ménages se soit dirigée vers des investissements de rénovation ou de construction de logements ainsi que par la prise en compte des aides aux investissements des ménages (principalement en matière de rénovation énergétique) prévues dans les différents plans de relance". Le redressement des investissements des entreprises est aussi intervenu rapidement en 2021. Ce constat est également visible à travers, l'analyse du nombre de permis délivrés pour la construction et la rénovation (tant de bâtiments résidentiels que de bâtiments tertiaires), qui a suivi une tendance à la hausse début 2021 - particulièrement tirée par la rénovation des logements (cf. point 4.2).

Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre des bâtiments, 2009/1-2021/6



Source : CCE sur la base de la BNB

Au moment de la rédaction du présent rapport, les données lissées concernant les composantes de la courbe synthétique n'étaient pas encore disponibles pour le deuxième trimestre de l'année 2021. Les données brutes disponibles jusqu'au 31 octobre 2021 semblent toutefois indiquer des perspectives moins réjouissantes pour le deuxième semestre de l'année 2021, avec des valeurs qui repartent à la baisse pour les quatre composantes de la courbe synthétique.

Etant que les années à venir sont potentiellement prometteuses pour le sous-secteur du "Gros-œuvre des bâtiments" pour la construction¹⁵ et pour la rénovation des bâtiments¹⁶, le ralentissement de la relance du secteur observé au second semestre 2021 peut être lié aux problèmes auxquels la construction est confrontée (cf. point 2.1.4) et qui retardent les chantiers de rénovation et de construction.

¹⁴ BUREAU FEDERAL DU PLAN (2021), Perspectives économiques 2021-2026, Version de juin 2021, BFP, [24 juin 2021](#). Les investissements en logements des ménages ont chuté de 6,9% en 2020, en raison des retards pris par les projets résidentiels lorsque la pandémie a éclaté.

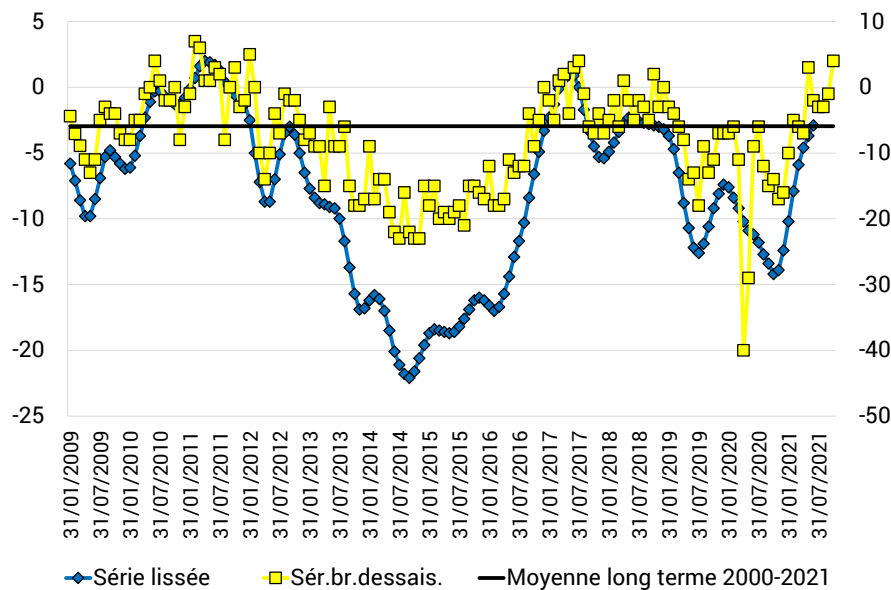
¹⁵ Notamment en raison des taux d'intérêt bas, du nombre croissant de ménages, du déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier et de la baisse temporaire de la TVA sur la démolition-reconstruction.

¹⁶ Notamment en raison de l'importance accordée par les pouvoirs publics à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments tant résidentiels que tertiaires.

2.1.2 Courbe de conjoncture des infrastructures

Comme mentionné dans le précédent rapport¹⁷, les deux premiers confinements ont eu un impact plus important sur l'évolution de la conjoncture du secteur des travaux d'infrastructures que sur l'évolution de la conjoncture du secteur du gros-œuvre. Suite au confinement du printemps 2020, la valeur de la courbe de conjoncture lissée (non lissée) est ainsi passée de -8,4 (-6) en février 2020 à -10,2 (-40) en mai 2020 et à -13,9 (-17) en novembre 2020. Cette évolution négative de la courbe de conjoncture des infrastructures au cours de l'année 2020 résulte principalement de la chute de l'appréciation du carnet de commandes (cf. Graphique 2-4).

Graphique 2-3 : Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2009/1-2021/10

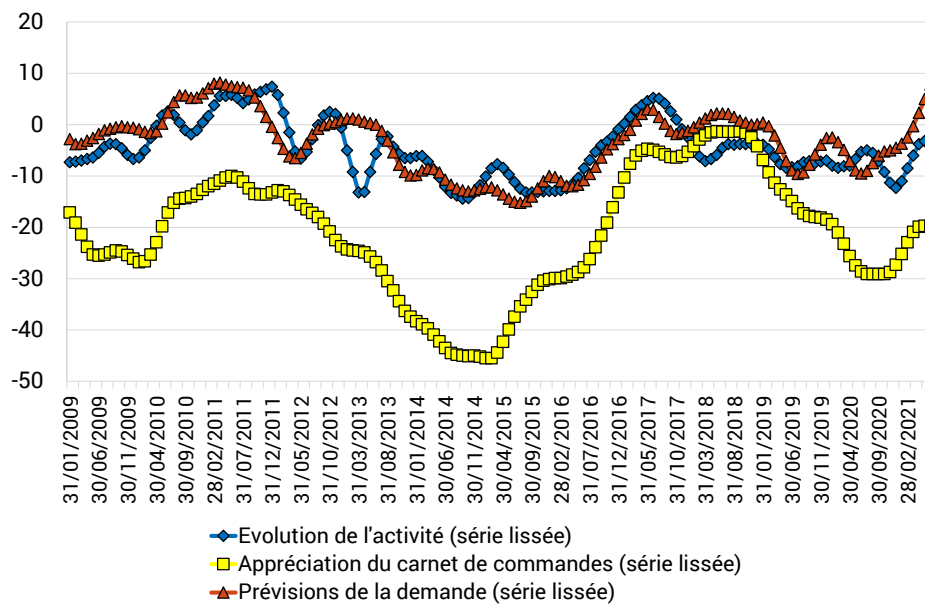


Source : CCE sur la base de la BNB

Tout comme pour la courbe de conjoncture relative au gros-œuvre, les données désaisonnalisées brutes et lissées de la courbe de conjoncture des infrastructures se sont progressivement améliorées lors du premier semestre de l'année 2021 pour atteindre des valeurs respectives de -2 et de 2,9 en juin 2021.

¹⁷ Cf. Rapport sur l'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

Graphique 2-4 : Composante de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2009/1-2021/6



Source : CCE sur la base de la BNB

Il est important de rappeler que le manque d'investissement public est un mal connu en Belgique (qui a systématiquement sous-investi pendant des années) et un problème qui date d'avant la crise sanitaire. La CCS « Construction » a d'ailleurs régulièrement attiré l'attention des différents niveaux de pouvoir sur ce point dans ses avis¹⁸.

Les perspectives peuvent toutefois être prometteuses en 2022 dans le sous-secteur de l'infrastructure, à condition que les investissements dans les infrastructures publics - prévus notamment dans le cadre de l'Accord de gouvernement 2020-2024 et du Plan national pour la reprise et la résilience - soient effectivement réalisés¹⁹ et que les différents pouvoirs publics lancent les marchés publics et les permis nécessaires dans les meilleurs délais. Au cours de l'année 2021, seule une partie très limitée du plan européen de Facilité pour la reprise et la résilience a été dépensée en Belgique.

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

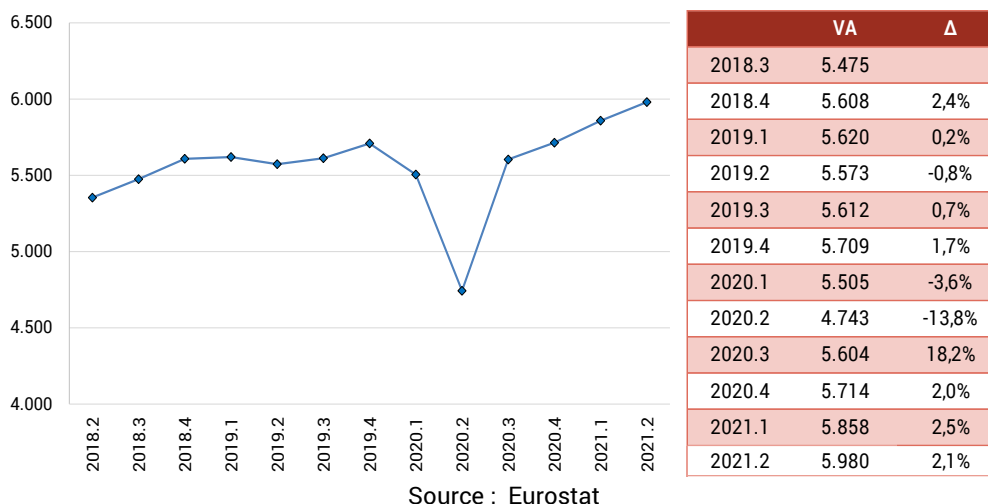
Le Graphique 2-6 montre qu'après avoir chuté lourdement au cours du premier et du deuxième quadrimestres de l'année 2020 (-18,2%), la valeur ajoutée brute du secteur de la construction a retrouvé son niveau d'avant crise au premier trimestre de l'année 2021, avec une forte reprise au cours du troisième trimestre 2020 et une croissance qui s'est ensuite poursuivie au cours des suivants (+2,0% en 2020Q4, +2,5% en 2021Q1 et +2,1% en 2021Q2). La valeur ajoutée brute du secteur de la construction a même dépassé son niveau d'avant crise au cours du premier semestre de l'année 2021.

¹⁸ Cf. notamment : Note documentaire "Le secteur de la construction, un partenaire pour une politique climatique, sociale et économique ambitieuse", [CCE 2020-2270](#) ; Mémoire "Le secteur de la construction, partenaire d'une politique climatique ambitieuse sur les plans économique et social", [CCE 2019-0950](#) ; Avis "Le Pacte national pour les investissements stratégiques", [CCE 2018-0086](#) ; Note documentaire "Investissements publics", [CCE 2017-1346](#).

¹⁹ Dans ce contexte, la CCS « Construction » a d'ailleurs salué la volonté et l'ambition de l'accord de gouvernement 2020-2024 relative à l'établissement d'un plan de relance et d'investissements ambitieux, ainsi qu'à l'atteinte d'un taux d'investissements publics de 4% pour 2030. Une stratégie d'investissement conforme à l'[avis de la CCS « Construction »](#) pourrait constituer le ciment d'une stratégie intelligente pour sortir de la crise du coronavirus. La réparation des dégâts causés par les inondations donnera également un coup de boost aux travaux publics.

Selon le BFP²⁰, la construction a enregistré le rebond le plus rapide et le plus marqué (avec l'industrie manufacturière), après avoir été lourdement affectée par la crise sanitaire lors du premier semestre de 2020. Et ce, dès le deuxième semestre de 2020.

Graphique 2-5 : Evolution de la valeur ajoutée brute (en prix courant et en millions d'euros) du secteur de la construction, Belgique, 2018.3-2021.2



Dans le cadre de la dernière enquête ERMG, 40% des entreprises du secteur de la construction interrogées ont répondu que leur chiffre d'affaires du mois d'octobre 2021 était supérieur à celui d'il y a deux ans (octobre 2019), 25% ont répondu qu'il était identique et 34% que leur chiffre d'affaires du mois était inférieur à celui d'il y a deux ans (cf. Tableau 2-1).

Tableau 2-1 : Résultat de l'enquête ERMG concernant la question "Dans quelle mesure votre chiffre d'affaires de ce mois-ci (octobre 2021) diffère-t-il de celui d'il y a deux ans (octobre 2019) ?"

50 - 100% lower	20 - 50% lower	0 - 20% lower	0 - 20% Same level	20 - 50% higher	50 - >100% higher
2	11	21	25	30	8

Source : ERMG 26 octobre 2021

En termes de perspectives, le secteur de la construction prévoit une croissance de la production de 3,5% en 2022²¹. Cette croissance est principalement alimentée par les travaux publics, les plans de relance, les travaux de réparation après les inondations de cet été et la mise en œuvre des projets de rénovation des ménages belges. Le BFP²² estime la croissance de la valeur ajoutée en volume cumulée du secteur de la construction à 3,8% sur l'ensemble de la période 2020-2022 et à 1,3 % par an au cours de la période 2023-2026 (cf. Tableau 2-2).

²⁰ BUREAU FEDERAL DU PLAN (2021), Perspectives économiques 2021-2026, Version de juin 2021, BFP, [24 juin 2021](#).

²¹ <https://www.agoria.be/fr/developpement-de-marches/conjoncture/forecasting-2022-les-previsions-pour-le-secteur-de-la-construction-de-l'alimentation-et-de-la-chimie>.

²² BUREAU FEDERAL DU PLAN (2021), Perspectives économiques 2021-2026, Version de juin 2021, BFP, [24 juin 2021](#).

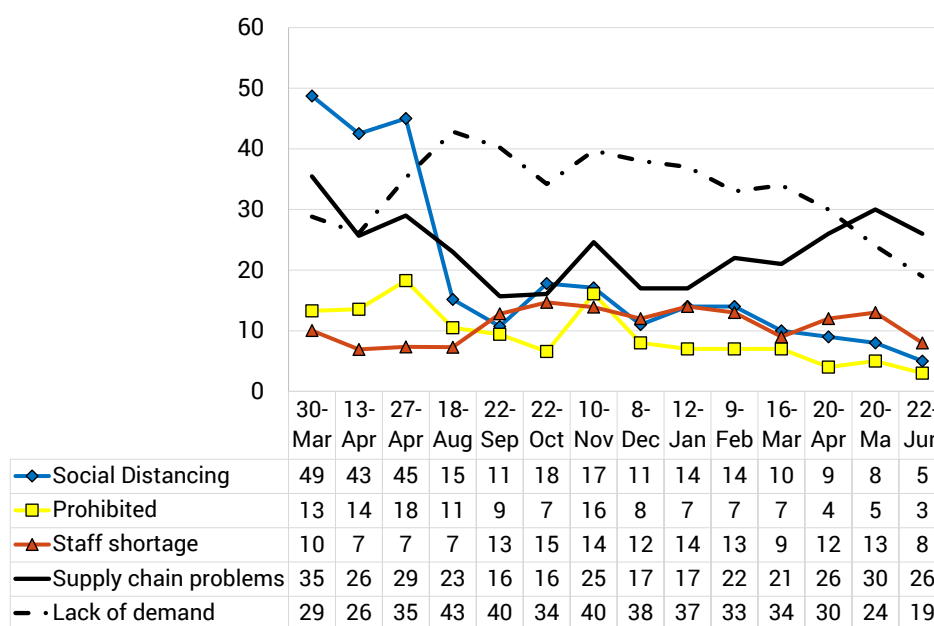
Tableau 2-2 : Taux de croissance de la valeur ajoutée brute en volume et des investissements en volume dans le secteur de la construction (perspectives)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
VA	5,1	4,2	-4,7	8,0	0,9	1,7	1,4	1,1	1,2
Invest	1,4	-2,4	-5,6	9,6	0,8	1,9	2,3	1,7	2,0

Source : BFP

2.1.4 Les raisons de la baisse du chiffre d'affaires (Enquête ERMG)

Le Rapport de juin 2021 a mis en évidence le fait que le manque de demande (qui s'est estompé depuis le mois de novembre 2020) n'était plus la principale préoccupation du secteur de la construction (cf. Graphique 2-7). Le secteur de la construction semble en effet avoir bien digéré la crise du coronavirus et les carnets de commandes sont à nouveau remplis en moyenne pour une période de six mois. Le green deal européen (et le PRR), les rénovations énergétiques, la frénésie du marché immobilier ou encore les chantiers de reconstruction suite aux inondations de l'été dernier offrent de plus au secteur de nombreuses perspectives.

Graphique 2-6 : Raisons de la baisse actuelle des revenus dans le secteur de la construction (en pourcentage des répondants, qui peuvent sélectionner plusieurs raisons)

Source : CCE sur la base de BNB (Enquête ERMG)

Les entreprises du secteur de la construction restent toutefois très préoccupées. Et ce, car le secteur risque de manquer la relance économique à cause de la pénurie de main d'oeuvre et de la crise des matériaux (problèmes de livraison et augmentations de prix). Ces problèmes ont fortement entravé la production ou la prestation de services des entreprises de la construction (cf. Tableau 2-3). L'absentéisme lié au coronavirus augmente en outre fortement dans le secteur de la construction, tout comme dans d'autres secteurs moins adaptés au télétravail.

Tableau 2-3 : Résultat de l'enquête ERGM concernant la question "Dans quelle mesure les problèmes suivants ont entravé la production ou la prestation de services de votre entreprise ce mois-ci ?"

		50-100%	20-50%	10-20%	0-10%	No impact	Not applicable	Av. impact (in %)
Staff shortage	Construction	2	10	15	33	28	11	-9
	Av. BE	0	5	9	31	34	20	-5
Supply disruption	Construction	1	7	15	39	21	17	-7
	Av. BE	0	5	7	28	19	41	-4
Higher input cost	Construction	1	1	8	27	46	17	-3
	Av. BE	0	3	4	14	42	36	-2

Source : Enquête ERMG

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

Une pénurie de main d'œuvre qui s'aggrave dans le secteur de la construction

Comme déjà souligné dans le précédent rapport²³, le secteur de la construction est confronté depuis des années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié. Et ces difficultés ne cessent de s'accroître. La construction est nettement plus touchée par la pénurie que d'autres secteurs. Le secteur de la construction occupe en effet une place de choix dans la liste des métiers en pénurie depuis des années et le coronavirus n'a pas inversé la tendance, que du contraire. En Wallonie, le secteur de la construction, avec 41 fonctions (dont 7 nouveaux métiers qui étaient absents de la liste 2020), est le plus représenté dans la liste des 126 fonctions critiques et en pénurie²⁴. Constructiv chiffre le besoin annuel du secteur à 18 000 nouveaux ouvriers de la construction et une augmentation du besoin de remplacement annuel est en outre attendue dans les années à venir (et pour les 30 prochaines années) dans le secteur en raison du vieillissement de la population (départs à la retraite) et des investissements prévus notamment dans le cadre du « Green Deal » et du plan pour la reprise et la résilience (PRR). Le Bureau fédéral du Plan s'attend à ce que le secteur crée 24 000 d'emplois uniquement d'ici à 2023²⁵.

Selon l'enquête ERMG du 26 octobre 2021, 71% des entreprises du secteur de la construction sondés affirment faire face à une pénurie de main d'œuvre, 95% avoir fait face à des difficultés de recrutement au cours des 6 derniers mois et 40% que les difficultés à recruter du personnel adéquat étaient plus importantes que d'habitude au cours des 6 derniers mois. Selon les entreprises sondés, ces difficultés de recrutement sont principalement dues à un manque de candidats (64%) et au fait que (le peu de) les candidats ne possèdent pas les compétences requises (37%). Respectivement 9% et 11% des entreprises ont aussi notifié que leurs difficultés de recrutement ont résulté du fait que les conditions salariales et les conditions de travail n'ont pas été acceptées par le candidat. L'enquête fait ressortir que ces difficultés persistent alors que les entreprises sondées ont confié avoir utilisé, au cours des 6 derniers mois précédent l'enquête ERMG du 26 octobre 2021, plus que d'habitude certaines stratégies pour faire face aux pénuries de personnel (cf. Tableau 2-4).

²³ Cf. Rapport sur l'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

²⁴ (50 fonctions critiques et 76 métiers en pénurie). Les listes des professions en pénurie du VDAB et du Forem indiquent que les profils du secteur - notamment chef de chantier, déviseur en construction, technicien conseil, couvreur, plafonneur et géomètre - sont parmi les plus rares sur le marché de l'emploi.

²⁵ BUREAU FEDERAL DU PLAN (2021), Perspectives économiques 2021-2026, Version de juin 2021 BFP, [24 juin 2021](#).

Tableau 2-4 : Résultat de l'enquête ERGM concernant la question "Au cours des 6 derniers mois, quelles stratégies avez-vous utilisées plus que d'habitude pour faire face aux pénuries de personnel ? (plus d'une réponse est possible)"

Stratégies utilisées	(%)
Efforts supplémentaires pour recruter du nouveau personnel	39
Efforts supplémentaires pour conserver le personnel actuel	36
Recrutement de consultants, de freelancers, d'intérimaires et de jobs	29
Sous-traiter le travail à une autre entreprise	29
Heures supplémentaires du personnel actuel	23
Pas de stratégies supplémentaires	17
Formation et développement supplémentaires du personnel actuel	14
Investissements dans les machines, les robots et la numérisation pour remplacer le personnel	9
Autres	4

Source : Enquête ERMG

A la vue de ces résultats, il paraît évident que des mesures doivent être mises en place rapidement afin d'assurer que les entreprises puissent engager (avec les qualifications requises) les capacités nécessaires pour répondre à la demande croissante attendue par le secteur dans les années à venir suite aux mesures de relance et aux stratégies ambitieuses de rénovation du bâti.

Les partenaires sociaux de la construction ont d'ailleurs insisté dans leur avis précédant²⁶ sur la nécessité de développer et de mettre en place une nouvelle vision et une nouvelle stratégie en matière d'emploi et de formation pour le secteur de la construction, avec l'ensemble des acteurs compétents (enseignement, organisations compétentes en matière de formation en alternance, médiateurs d'emploi, autorités publiques, etc.). Dans cet avis, ils ont également identifié les orientations spécifiques qui sont nécessaires selon eux pour répondre au grand défi du secteur de la construction dans les années à venir : garantir que les entreprises du secteur de la construction puissent disposer d'une main d'œuvre suffisante et qualifiée. Pour cela, l'activation des talents inexploités, la formation et le redéveloppement doivent être placés au centre de la politique d'emploi.

Les délais de livraison des matériaux de construction continuent de s'allonger

Selon l'enquête ERMG du 26 octobre 2021, la majorité (83%) des entreprises de la construction sont concernées par des problèmes d'approvisionnement (autres que des augmentations de prix)²⁷. La principale raison des problèmes d'approvisionnement évoquée par les entreprises dans le cadre de l'enquête est la pénurie chez le fournisseur (82%), suivi des problèmes de transport (20%). Ces deux problématiques ont de plus empirées dans le secteur de la construction (et de manière plus généralement au sein l'économie belge) entre la semaine du 25 mai 2021 et celle du 26 octobre 2021 (cf. Tableau 2-5). Selon une étude menée par la Confédération Construction auprès de 204 de ses membres, en septembre, 62 % des entreprises (contre 60 % en juin) ont signalé une prolongation de la durée de livraison des matériaux de plus de 2 semaines, 36 %, une prolongation de plus de 4 semaines et plus d'un cinquième des entrepreneurs parlent d'une prolongation de plus de 2 mois²⁸.

²⁶ Cf. La vision des partenaires sociaux de la construction pour assurer les besoins de formation et d'emploi du secteur dans les années à venir, [CCE 2021-1301](#).

²⁷ Concernant la question "Avez-vous rencontré des problèmes d'approvisionnement (autres que des augmentations de prix) au cours de ce mois ?", 30% des entreprises du secteur de la construction ont répondu "Oui, mes approvisionnements ont été fortement perturbés", 30% "Oui, mes approvisionnements ont été modérément perturbés" et 23% ont répondu "Oui, mes approvisionnements ont été légèrement perturbés".

²⁸ Cette prolongation de la livraison est plus forte pour le bois et l'isolation en polyuréthane.

En conséquence sur les chantiers en cours, 59 % des contrats accusent aujourd'hui un retard (contre 57 % en juin et 37 % en mars).

Tableau 2-5 : Résultat de l'enquête ERMG concernant la question "Au cours des 6 derniers mois, quelles stratégies avez-vous utilisées plus que d'habitude pour faire face aux problèmes d'approvisionnement ? (plusieurs réponses sont possibles)"

		25 May	22 Jun	26 Oct.
Scarcity at the supplier	Construction	74	80	82
	<i>Belgium</i>	40	44	51
Transport issues	Construction	10	15	20
	<i>Belgium</i>	15	17	21
Other	Construction	4	6	2
	<i>Belgium</i>	4	5	4
Not applicable	Construction	23	19	18
	<i>Belgium</i>	53	50	44

Source : ERMG

Tableau 2-6 : Résultat de l'enquête ERMG concernant la question "Au cours des 6 derniers mois, quelles stratégies avez-vous utilisées plus que d'habitude pour faire face aux problèmes d'approvisionnement ? (plusieurs réponses sont possibles)"

	Construction	Belgique
Constitution de stocks stratégiques supplémentaires	37	22
Recours à des fournisseurs supplémentaires en Belgique	31	14
Ajustement de l'offre de produits ou services	27	15
Diminution des stocks	15	13
Ajustement de la composition des produits	12	8
Recours à des fournisseurs supplémentaires au sein de l'UE (à l'exclusion de la Belgique et des pays voisins)	11	11
Recours à des fournisseurs supplémentaires dans les pays voisins	11	11
Autres	8	4
Recours à des fournisseurs supplémentaires en dehors de l'UE	5	6
Utilisation d'autres moyens de transport	3	6
Travail avec un transitaire (organisateur de l'envoi des marchandises)	0	1

Source : ERMG

Selon l'enquête ERMG, la constitution de stocks stratégiques supplémentaires, le recours à des fournisseurs supplémentaires en Belgique et un ajustement de l'offre de produits ou services sont les principales stratégies utilisées par les entreprises de la construction au cours des derniers mois pour faire face aux problèmes d'approvisionnement (cf. Tableau 2-6). L'enquête fait de plus ressortir que les entreprises de la construction favorisent le recours à des fournisseurs supplémentaires belges (37%) plutôt qu'à des fournisseurs au sein de l'UE (11%) et en dehors de l'UE (5%).

La crise des matériaux est caractérisée par une dimension internationale. Suite à la crise sanitaire, les productions européennes et mondiales de matériaux de construction ont été ralenties et les chaînes d'approvisionnement internationales ont été perturbées. Bien que les productions aient redémarrées depuis, des retards restent à rattraper. Or, entre-temps, la reprise économique (et par conséquent la demande) a été plus forte et plus rapide qu'attendue, ainsi qu'amplifiée par les plans de relance.

Ces difficultés d'approvisionnement continuent d'entraîner des délais de livraison allongés (et par conséquent des retards sur les chantiers) et de peser sur les prix des matériaux de construction (bois, acier, métaux non ferreux, ciment, matériaux d'isolation, produits d'argile, ...) qui poursuivent leur tendance à la hausse.

Les hausses des prix des matériaux de construction se poursuivent

Outre les problèmes d'approvisionnement (retard de livraison), les entreprises de la construction continuent à faire face à des augmentations significatives des prix des matériaux de construction. Dans le cadre de l'enquête ERMG du mois d'octobre 2021, 89% des entreprises du secteur de la construction ont déclarées que le coût de leurs inputs (le coût des inputs intermédiaires, matières premières, transport, coûts d'emballage, etc.) est supérieur à la normale, contre 79% en mai 2021 (cf. Tableau 2-7). 56% des entreprises sondés constatent une augmentation du prix de leurs inputs allant jusqu'à 20% par rapport à la normale, 33% une hausse supérieure à 20% (dont 8% allant au-delà de 50%)²⁹. Le coût des inputs a ainsi augmenté en moyenne dans le secteur de 22% (contre 14% en mai 2021). Ce constat est confirmé par les publications de la Mercuriale des matériaux de construction qui indiquent que les prix des divers matériaux de construction ont continué d'augmenter au cours du second trimestre de l'année 2021.

Tableau 2-7 : Résultat de l'enquête ERMG concernant la question « Le coût de vos inputs (le coût des inputs intermédiaires, matières premières, transport, coûts d'emballage, etc.) est-il supérieur ou inférieur à la normale ce mois-ci ? »

	Normal	0-10%	10-20%	20-50%	>50%	Not applic.	Av. (in %)
Construction	5	32	24	25	8	3	22
<i>Belgium</i>	9	24	22	19	9	15	24
Construction	9	37	21	18	0	12	13
<i>Belgium</i>	11	21	14	9	2	39	12
Construction	13	38	22	15	4	6	14
<i>Belgium</i>	22	21	11	7	2	36	10

Source : BNB (Enquête ERMG)

La hausse des prix des matériaux de construction est principalement due à la pénurie des matières premières de base et à la flambée des coûts de l'énergie qui impacte la fabrication des matériaux tels que la brique, le béton ou l'acier. Il est important de rappeler³⁰ que cette situation exceptionnelle et indépendante de la volonté des entreprises du secteur de la construction complique les relations avec les clients (tant privé que publics), qui ne sont pas tous compréhensifs par rapport à cette situation qu'ils ne considèrent souvent pas comme étant exceptionnelle. De ce fait, les entreprises sont de plus en plus nombreuses à travailler avec une clause de révision de leurs contrats avec leurs clients et avec un tarif journalier. Les conséquences des tensions sont toutefois encore supportées dans la majorité des cas par les entreprises de la construction³¹.

²⁹ Selon l'étude de la Confédération de la Construction menée auprès de 204 de ses membres, 59% des entrepreneurs constatent des augmentations de plus de 15% depuis novembre 2020, 32% voient des hausses de plus de 25% et 12% vont même jusqu'à plus de 50% en fonction de la nature de la construction ou de la rénovation entreprise, les matériaux les plus chers aujourd'hui étant le bois, l'acier et les isolants en polyuréthane.

³⁰ Cf. Rapport sur l'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Juin 2021, CCE 2021-2149.

³¹ Selon l'étude de la Confédération de la Construction menée auprès de 204 de ses membres, 59% des hausses de prix sont à charge du seul entrepreneur, tandis que dans 41% des cas, la facture des augmentations va partiellement ou totalement au client.

Même si les problèmes d'approvisionnement et les augmentations de prix sont un problème mondial, la question se pose de savoir s'il ne serait pas nécessaire de développer et de mettre en place des mesures pour aider les entreprises du secteur de la construction à faire face à cette situation exceptionnelle.

L'absentéisme lié au coronavirus augmente fortement

Avec la propagation du variant Omicron, les entreprises doivent faire face à un taux d'absentéisme en hausse en raison des contaminations, des quarantaines et des gardes d'enfant (contaminés, en quarantaine ou dont la classe à temporairement fermé) pour lesquels d'autres solutions de garde n'ont pas pu être trouvées. Cette situation semble ne pas cesser de se dégrader depuis début janvier 2022. Selon une enquête de la FEB³², la semaine du 19 janvier 2022, l'absentéisme en raison du Covid-19 touchait 3 500 travailleurs sur les quelques 85 000 des entreprises interrogées, soit un taux d'absentéisme de 4,8%. Le taux d'absentéisme dans le secteur de la construction s'élevait à 2,3%. Cette situation préoccupe les entreprises belges dont celles du secteur de la construction, où peu de travailleurs exercent une fonction compatible avec le télétravail.

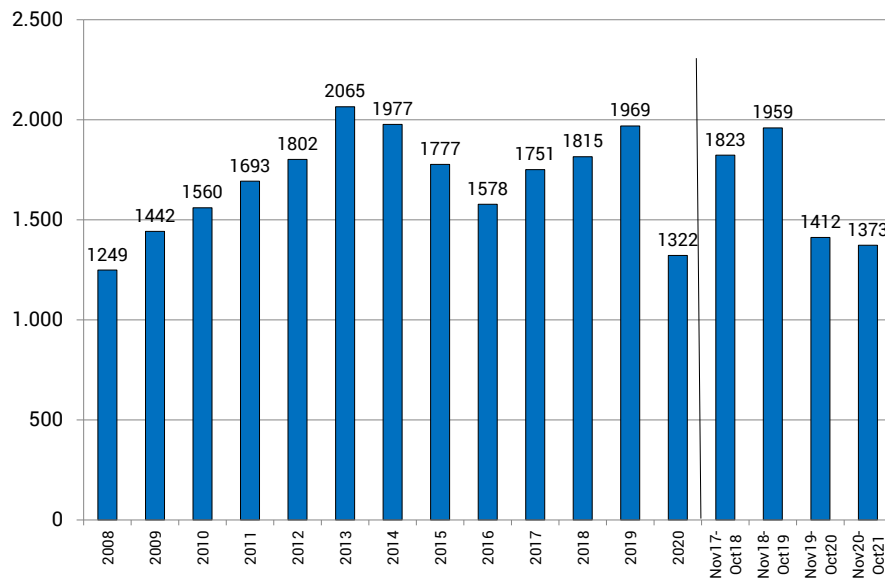
Ces absences, combinées aux délais de livraison incertain, complexifient la planification des travaux pour les entreprises et risquent de commettre encore davantage les délais d'exécution des carnets de commande, tant pour les publics que pour les marchés privés. Et, ce d'autant plus que l'absence des travailleurs pour maladie ou quarantaine a également des conséquences sur la production des matériaux de construction, les délais de livraison se trouvant encore plus allongés.

2.1.5 Faillites dans la construction

Sur la période 2006-2020, une baisse du nombre de faillites est constatée à partir de 2014, avant de repartir à la hausse après 2016 pour atteindre 1 969 faillites en 2019 (cf. Graphique 2-8). En 2020, seules 1 322 entreprises ont été déclarées en faillite dans le secteur, soit une baisse de 32,9% par rapport à 2019. Un relativement faible nombre de faillites est également observé pour 2021. Entre novembre 2020 et octobre 2021, 1 373 faillites ont été déclarées (contre 1 412 entre novembre 2019 et octobre 2020 et 1 959 entre novembre 2018 et octobre 2019).

La forte baisse du nombre des faillites en 2020, malgré la crise sanitaire du coronavirus, peut s'expliquer par la publication de l'arrêté royal du Moniteur belge du 24 avril 2020. Cet arrêté a mis en place un moratoire temporaire pour toutes les entreprises dont la continuité est menacée par les nombreuses mesures de crise prises contre la propagation du coronavirus et qui n'étaient pas en état de cessation de paiement à la date du 18 mars 2020, date du début du premier confinement. Un certain nombre de mesures (extension du système de chômage temporaire, droit passerelle, les primes pour les indépendants, etc.) prises par le gouvernement afin de soutenir les acteurs de l'activité économique ont de plus permis de limiter – du moins jusqu'à présent - les pertes de revenus des entreprises, et par conséquent le nombre de faillites.

³² <https://www.feb.be/newsletters/pb-2022.01.24-enquete-de-la-feb-sur-limpact-du-variant-omicron-sur-les-entreprises-trois-quarts-des-entreprises-subissent-deja-un-impact-et-le-pire-reste-a-venir/>.

Graphique 2-7 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-2020

Source : CCE sur la base de Statbel

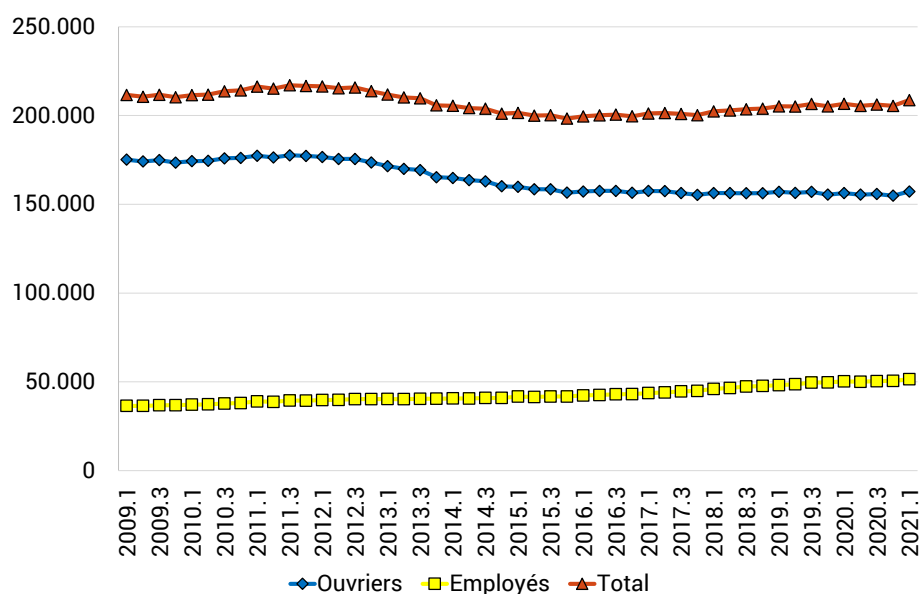
3. Evolution de l'emploi dans le secteur de la construction

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

Evolution de l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés dans le secteur de la construction³³

Après une période de régression entre 2011 et 2015 suivie d'une période de stabilisation entre 2015 et 2017, le nombre total de travailleurs occupés dans le secteur de la construction (qui paient leurs cotisations sociales à l'ONSS) a suivi une tendance à la hausse entre 2018 et 2020 (cf. Tableau 3-1 et Graphique 3-1). Le nombre de travailleurs occupés est ainsi passé de 202 339 au premier trimestre de l'année 2018 à 206 592 au premier trimestre de l'année 2020 (+2,1%). L'emploi dans le secteur a ensuite légèrement diminué au cours de l'année 2020 jusqu'à 205 424 travailleurs au quatrième trimestre, avant de repartir à la hausse au premier trimestre 2021 (208 682). Globalement, depuis 2017, l'emploi dans le secteur de la construction continue de suivre tendance à la hausse.

Graphique 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2020



Source : ONSS

Le Tableau 3-1 et le Graphique 3-1 montrent également que le nombre d'employés dans le secteur de la construction continue de suivre une tendance à la hausse depuis 2008, alors que le nombre d'ouvriers reste relativement stable depuis fin 2015. Entre le premier trimestre de l'année 2015 et le premier trimestre 2021, le nombre d'employés dans le secteur a augmenté de 25,0% alors que le nombre d'ouvriers a diminué de 1,5%. Par rapport à l'année dernière, le nombre d'employés dans le secteur de la construction a augmenté de 50 268 au premier trimestre de l'année 2020 à 51 462 au premier trimestre de l'année 2021 (+2,4%) et le nombre d'ouvrier est passé de 156 324 à 157 220 (+0,6%). Il est à noter qu'après une baisse en 2020 (de 156 324 en T1 à 154 836 en T4), le nombre d'ouvrier dans le secteur est reparti à la hausse et s'élève à 157 220 au premier trimestre 2021.

³³ Il est important de noter que les données de l'ONSS figurant ci-dessus concernent uniquement l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés.

Tableau 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2020

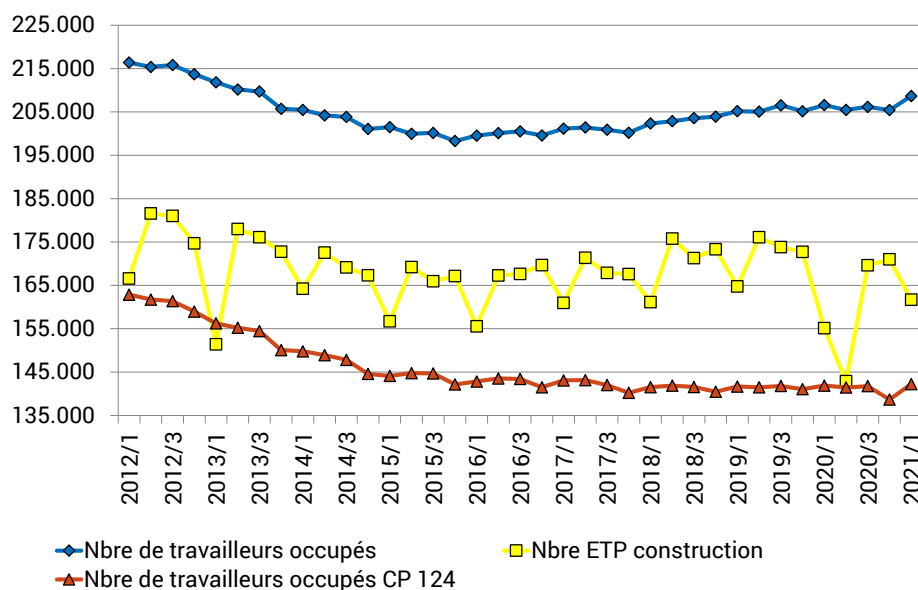
Période		Ouvriers	Employés	Total	Période		Ouvriers	Employés	Total
2008	I	176.379	34.687	211.066	2015	I	159.535	41.172	200.707
	II	176.244	35.217	211.461		II	158.511	41.450	199.961
	III	177.960	36.111	214.071		III	158.438	41.734	200.172
	IV	175.850	36.113	211.963		IV	156.546	41.742	198.288
2009	I	175.158	36.454	211.612	2016	I	157.200	42.336	199.536
	II	174.116	36.456	210.572		II	157.552	42.561	200.113
	III	174.894	36.792	211.686		III	157.546	42.974	200.520
	IV	173.504	36.836	210.340		IV	156.468	43.104	199.572
2010	I	174.299	37.159	211.458	2017	I	157.502	43.656	201.158
	II	174.454	37.303	211.757		II	157.404	44.023	201.427
	III	175.872	37.775	213.647		III	156.297	44.599	200.896
	IV	176.153	38.042	214.195		IV	155.315	44.887	200.202
2011	I	177.357	38.966	216.323	2018	I	156.334	46.005	202.339
	II	176.413	38.736	215.149		II	156.326	46.526	202.852
	III	177.597	39.438	217.035		III	156.221	47.347	203.568
	IV	177.255	39.395	216.650		IV	156.248	47.668	203.916
2012	I	176.663	39.724	216.387	2019	I	157.018	48.154	205.172
	II	175.537	39.848	215.385		II	156.457	48.618	205.075
	III	175.553	40.270	215.823		III	156.982	49.545	206.527
	IV	173.569	40.289	213.696		IV	155.456	49.710	205.166
2013	I	171.516	40.316	211.832	2020	I	156.324	50.268	206.592
	II	169.960	40.227	210.187		II	155.431	50.021	205.452
	III	169.282	40.438	209.720		III	155.809	50.378	206.187
	IV	165.254	40.463	205.717		IV	154.836	50.558	205.424
2014	I	164.811	40.665	205.476	2021	I	157.220	51.462	208.682
	II	163.612	40.605	204.217		II			
	III	162.930	40.906	203.836		III			
	IV	160.164	40.900	201.064		IV			

Source : ONSS

Le Graphique 3-2 reflète l'évolution du nombre total de travailleurs, du nombre de travailleurs dans la CP 124 et du nombre d'équivalents temps plein. Ce graphique met en évidence une chute du nombre d'équivalent temps plein dans le secteur de la construction entre le quatrième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020 (-17,3%). Cette forte baisse lors du premier et du deuxième trimestres 2020 correspond au premier confinement du mois de mars-avril lié à la crise sanitaire du coronavirus. Le nombre d'équivalent temps plein s'est ensuite redressé lors du troisième et du quatrième trimestres 2020 pour atteindre 170 987 ETP (+19,7%), un niveau cependant encore inférieur à celui du troisième trimestre 2019 (173 814 ETP). Début 2021, le nombre d'équivalent temps-plein a chuté à 161 707. Le nombre de travailleurs dans la CP 124 est quant à lui resté stable au cours l'année 2020 (hormis une baisse au quatrième trimestre), ainsi que par rapport à l'année 2019. Il s'élève à 142 235 au premier trimestre de l'année 2021.

La chute du nombre d'ETP dans le secteur de la construction entre le quatrième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020 et lors du premier trimestre 2021, non observée au niveau du nombre de travailleurs occupés (cf. Graphique 3-2), s'explique par le fait que les chômeurs temporaires ne sont pas inclus dans les chiffres « ETP » de l'ONSS. En cas de chômage temporaire, le lien entre le travailleur et l'employeur est maintenu mais soit aucune prestation de travail n'est effectuée, soit seules des prestations partielles sont effectuées. Il en résulte une baisse directe du volume de travail en équivalents temps plein, qui ne se reflète pas dans les données relatives au nombre de travailleurs occupés.

Graphique 3-2 : Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2012-2020



Source : ONSS

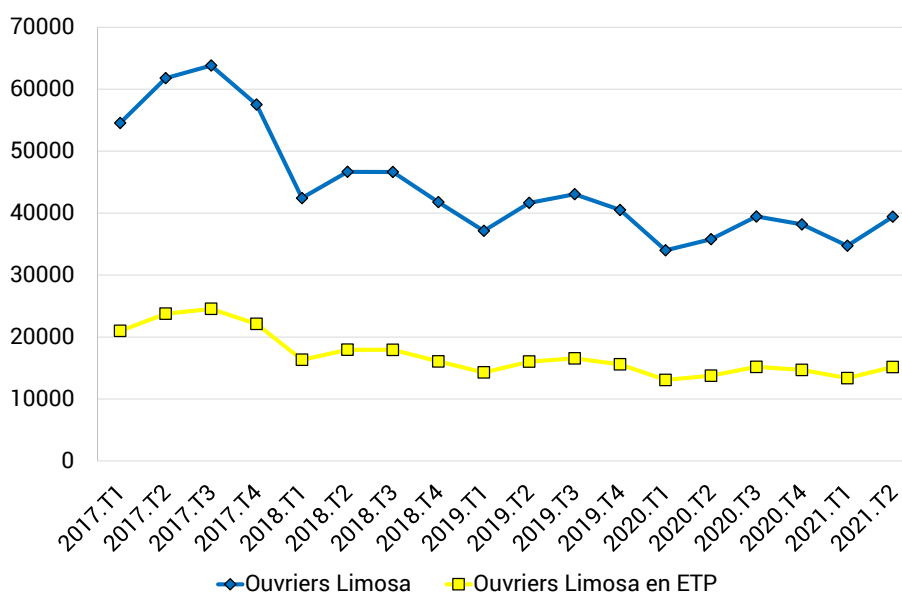
Evolution de l'emploi détaché dans le secteur de la construction

L'évolution de l'emploi détaché (évaluée par le nombre d'ouvriers Limosa, c'est-à-dire les ouvriers actifs³⁴ dans une entreprise étrangère sur base des déclarations Limosa³⁵) est interprétée à l'aide des données de Constructiv (cf. Graphique 3-3). Il ressort de ces données que sur l'ensemble de la période étudiée, le premier trimestre de l'année est toujours le point le plus bas de chaque année. L'évolution du nombre d'ouvriers Limosa montre une tendance à la baisse depuis 2018. Au premier trimestre 2018, leur nombre diminue de 22% par rapport à la même période l'année précédente. En 2019, leur nombre baisse de manière moins prononcée par rapport à 2018. En 2020, leur nombre d'ouvrier Limosa continue de diminuer, particulièrement au deuxième trimestre 2020 avec une baisse de 5 875 ouvriers Limosa (soit une diminution de 14%) par rapport à 2019 dû à la crise liée au coronavirus. Au premier trimestre 2021, leur nombre augmente resp. de 2,2% et de 10% par rapport à la même période l'année précédente 2020.

³⁴ Par ouvrier actif, on entend un ouvrier pour lequel une déclaration Limosa comprend au moins 1 jour de travail sur le trimestre dans la province concernée.

³⁵ La déclaration Limosa est une obligation légale qui s'adresse aux travailleurs salariés qui sont envoyés pour travailler temporairement ou partiellement en Belgique (c'est-à-dire les travailleurs qui travaillent habituellement dans un autre pays que la Belgique et les travailleurs qui sont embauchés dans un autre pays que la Belgique), ainsi qu'aux indépendants qui viennent temporairement ou partiellement exercer une activité indépendante dans un secteur à risques en Belgique (construction, transformation de la viande et nettoyage), mais qui n'y résident pas en permanence ou n'y est pas établi. La déclaration Limosa concerne les activités "construction". Mais, c'est à l'interprétation de la personne qui fait la déclaration de déterminer s'il s'agit ou non d'une activité "construction".

Graphique 3-3 : Evolution du nombre d'ouvriers LIMOSA, Belgique, 2017.T-2021.T2



Année	Nombre d'ouvriers Limosa				Nombre d'ouvriers Limosa en ETP			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
2017	54.556	61.788	63.817	57.513	20.983	23.765	24.545	22.120
2018	42.430	46.669	46.637	41.780	16.319	17.950	17.937	16.069
2019	37.136	41.662	43.060	40.520	14.283	16.024	16.562	15.585
2020	33.995	35.787	39.462	38.188	13.075	13.764	15.178	14.688
2021	34.738	39.418			13.361	15.161		
Δ2019-2020	-8,5%	-14,1%	-8,4%	-5,8%	-8,5%	-14,1%	-8,4%	-5,8%
Δ2020-2021	2,2%	10,1%			2,2%	10,1%		

Source : Constructiv

Comme mentionné dans le précédent rapport, la baisse du nombre d'ouvriers détachés entre 2017 et 2019 peut s'expliquer par le Plan pour une Concurrence loyale conclu sous le gouvernement Michel en juillet 2015, par des réductions successives des charges sociales accordées en 2017, 2018 et 2020. La baisse du nombre d'ouvriers détachés en 2020 est principalement liée à la crise sanitaire du coronavirus. A la suite de cette crise, les entreprises de la construction ont eu d'une part moins besoin de travailleurs détachés et il était d'autre part difficile pour ces travailleurs d'entrer en Belgique en raison des mesures comme la quarantaine obligatoire et la fermeture des frontières. Une hausse du nombre de travailleurs est d'ailleurs observée au premier semestre 2021 suite à la forte reprise de l'activité dans le secteur de la construction et à la diminution des mesures restrictives liées à la crise sanitaire (notamment au niveau de la fermeture des frontières). Le nombre d'ouvriers Limosa aux premier et second trimestre 2021 reste toutefois inférieur à leur niveau du premier et du second trimestre 2019 (période pré-covid).

Selon les données de Constructiv³⁶, les cinq nationalités les plus représentées parmi les ouvriers Limosa actifs dans la construction sont le Portugal (23%), les Pays-Bas (23%), la Pologne (19%), l'Ukraine (18%) et la Roumanie (17%). Au niveau des employeurs étrangers en Belgique, 35% proviennent des Pays-Bas, 28% de Pologne, 16% du Portugal, 11% d'Allemagne et 10% de Roumanie.

³⁶ Données du deuxième trimestre 2021.

La hausse du nombre d'ouvriers Limosa au premier semestre 2021 indique que la demande pour des ouvriers étrangers sur les chantiers belges restent élevées pour diverses raisons, comme : la pénurie de main d'œuvre, des avantages coûts qui subsistent, Il importe donc de s'assurer que le travail par le biais du Limosa, ne mène pas à une concurrence déloyale.

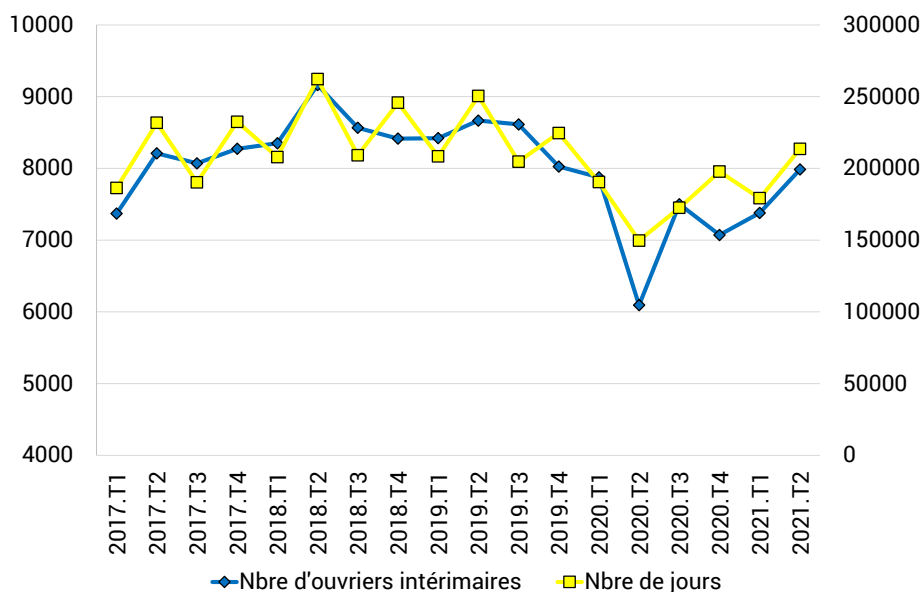
La tendance à la baisse du nombre de travailleurs détachés déclarés observée entre 2017 et 2020 (alors que le nombre de salariés augmente dans le secteur) montre en outre que les mesures prises dans le cadre du Plan de Concurrence loyale, accord négocié entre les partenaires sociaux et le gouvernement, portent leurs fruits et que les efforts en cet matière doivent être intensifiés. La lutte effective et efficace contre le dumping social et la fraude sociale (dont les abus liés au détachement et à la sous-traitance étrangère, les faux indépendants et le travail non déclaré dans les systèmes de prestations) reste en effet une priorité absolue pour les partenaires sociaux de la construction. Cela implique notamment un contrôle renforcé des règles lors de l'exécution des chantiers, ainsi que des inspections disposant des moyens nécessaires tant au niveau du Contrôle de lois sociales que du bien-être au travail.

Il est à souligner que la forte diminution observée entre 2017 et 2018 est entre autres due à une meilleure description des activités de construction dans la nouvelle version de la déclaration Limosa, utilisée depuis le 1er janvier 2018 et que la crise du coronavirus a eu part à la régression du nombre de travailleurs détachés en 2020, tant des salariés que des indépendants.

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

Selon les données de Constructiv, le nombre d'ouvriers intérimaires en Belgique montre une tendance à la baisse depuis 2018. Les premières baisses (-5%) s'observent aux deuxième et quatrième trimestres de l'année 2019 par rapport à 2018. En 2020, leur nombre diminue à chaque trimestre en raison de la crise sanitaire du coronavirus. Au premier trimestre de l'année 2021, leur nombre baisse de 6% par rapport au premier trimestre de 2020. Les données disponibles montrent toutefois une hausse de 31% du nombre d'ouvriers intérimaires en Belgique au deuxième trimestre 2021 par rapport au deuxième trimestre de 2020. Il s'agit de la première hausse depuis le deuxième trimestre de l'année 2018. Sur la même période, le nombre de jours travaillés par les ouvriers intérimaires augmente également (+43%).

Graphique 3-4 : Evolution du nombre total d'ouvriers intérimaires et du nombre total de jours travaillés, Belgique, 2017.T1-2021.T2



Année	Nombre total d'ouvriers intérimaires*				Nombre total de jours travaillés			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
2017	7.370	8.209	8.071	8.273	186.334	231.801	190.239	232.471
2018	8.350	9.162	8.566	8.415	207.849	262.268	209.150	245.755
2019	8.421	8.666	8.613	8.026	208.370	250.420	204.719	224.619
2020	7.875	6.094	7.500	7.072	190.456	149.694	172.526	197.752
2021	7.379	7.985			179.188	213.617		
Δ2019-2020	-6,5%	-29,7%	-12,9%	-11,9%	-8,6%	-40,2%	-15,7%	-12,0%
Δ2020-2021	-6,3%	-31,0%			-5,9%	42,7%		

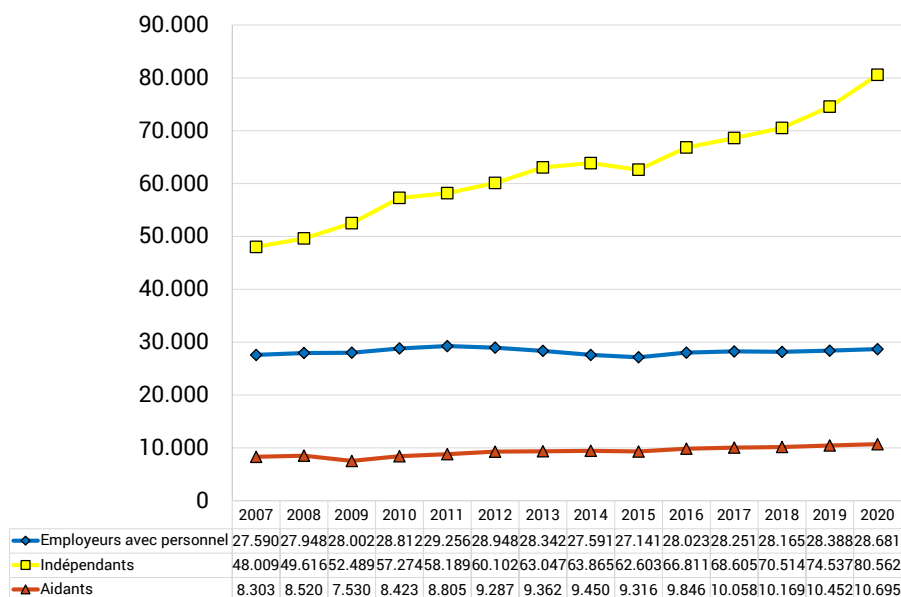
*Est pris ici en compte uniquement le nombre d'ouvriers actifs via un contrat intérimaire (pas le nombre de contrats d'intérim distincts): une personne qui travaille pendant 6 mois comme ouvrier intérimaire avec des contrats hebdomadaires est ainsi pris en compte une seule fois par trimestre

Source : Constructiv

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

Le Graphique 3-5 indique que depuis 2007, le nombre d'employeurs avec personnel dans le secteur de la construction est resté relativement stable et sous la barre des 30 000 employeurs. Cette tendance se confirme en 2020. Après une augmentation lors du premier trimestre 2020 (+0,9%), le nombre de d'employeurs avec personnel a diminué au cours du deuxième trimestre 2020 (-1,1%), pour ensuite repartir à la hausse lors du troisième et du quatrième trimestres, dépassant ainsi le niveau atteint lors du premier trimestre 2020.

Le nombre d'indépendants et le nombre d'aidants dans le secteur de la construction continuent de suivre une tendance à la hausse. En 2020, le secteur de la construction compte 80 562 indépendants et 10 695 aidants, ce qui représente une augmentation respective du nombre d'indépendants et d'aidants de 8,1% et 2,3% par rapport à 2019 et de 67,8% et 28,8% par rapport à 2007. Il est à noter que la hausse du nombre d'indépendants dans le secteur de la construction est particulièrement marquée en 2019 et en 2020. Et ce, tant au niveau des indépendants "principaux" (+4,6% en 2019 et +8,6% en 2020) que des indépendants "complémentaires" (+9,1% et +6,7%). Le fait que ce secteur ait pu tourner en grande partie "normalement" en 2020 (à l'exception du 1er confinement) semble avoir encouragé de nombreuses personnes à démarrer une activité indépendante dans la construction.

Graphique 3-5 : Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2007-2020

Source : ONSS et INASTI

Il est également important de souligner que le secteur de la construction est composé majoritairement de petites et moyennes entreprises (cf. Tableau 3-3). Les employeurs occupant moins de 5 travailleurs représentent 70% du secteur de la construction et seulement 1,74% des employeurs du secteur occupent plus de 50 travailleurs.

Tableau 3-2 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au premier trimestre 2021

2021.1	Employeurs occupant								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
Nombre	20.840	4.353	2.421	1.257	294	127	79	10	4
Proportion	70,92%	14,81%	8,24%	4,28%	1,00%	0,43%	0,27%	0,03%	0,01%
Cumulée	70,92%	85,73%	93,97%	98,25%	99,25%	99,68%	99,95%	99,99%	100,00%

Source : ONSS

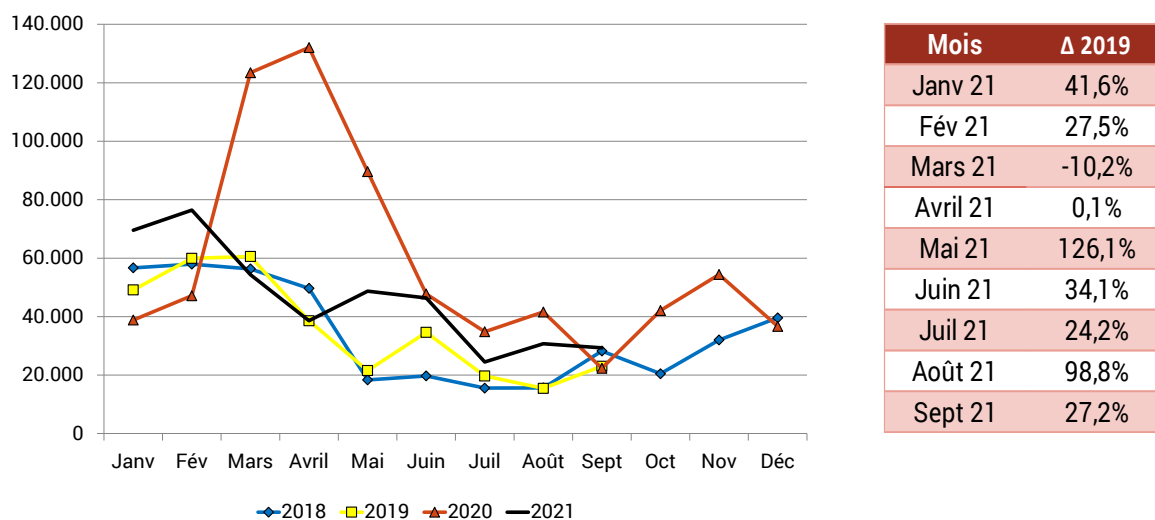
Evolution du chômage temporaire dans le secteur de la construction

Le nombre de chômeurs temporaire a explosé en mars et en avril 2020 (premier confinement) par rapport à février 2020 (+180,1%) et par rapport à la même période l'année précédente (+103,9% en mars et +242,2% en avril). En avril 2020, le nombre de chômeurs temporaires s'élevait ainsi à 132 052. Le nombre de chômeurs temporaires a ensuite fortement diminué pour revenir à des niveaux plus proches de la normale, avec cependant encore un pic en novembre 2020 (deuxième confinement). L'impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction a été moins important que lors du premier confinement³⁷.

³⁷ Pour plus de détails cf. CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2020), Impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction (Enquête ERMG), [CCE 2020-2507](#).

En 2021, le nombre de chômeurs temporaires a progressivement diminué pour passer de 69 581 en janvier 2021 à 29 293 en septembre 2021. Entre mai 2021 et septembre 2021, le nombre de chômeurs temporaires reste supérieur à son niveau de 2018 et 2019.

Graphique 3-6 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2018 à septembre 2021 (à gauche) et par rapport à la « normale »* (à droite)



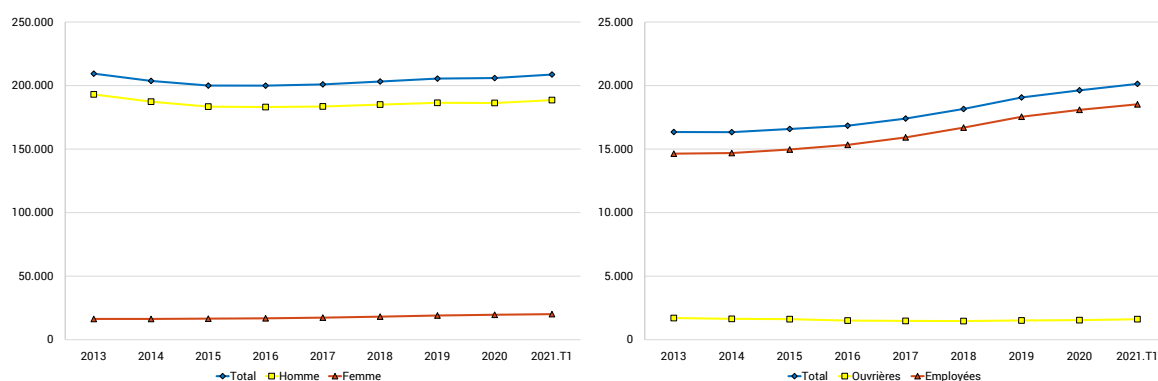
*C'est-à-dire par rapport à la même période de l'année 2019

Source : CCE sur la base de l'Onem

3.2 Les femmes dans le secteur de la construction

Le nombre de travailleuses dans la construction a augmenté de manière continue entre 2013 et 2020 (+20,1%), alors que le nombre total de travailleurs dans le secteur a diminué de 1,6% sur la même période (cf. Graphique 3-7a). Entre 2013 et 2020, le nombre de femmes dans le secteur est ainsi passé de 16 345 à 19 627 et la proportion de femmes parmi les travailleurs salariés de la construction de 7,8% en 2013 à 9,5% en 2020. La tendance se poursuit au premier quadrimestre 2021, avec 20 134 femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction.

Graphique 3-7 : (a) Evolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et (b) évolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2021(T1)

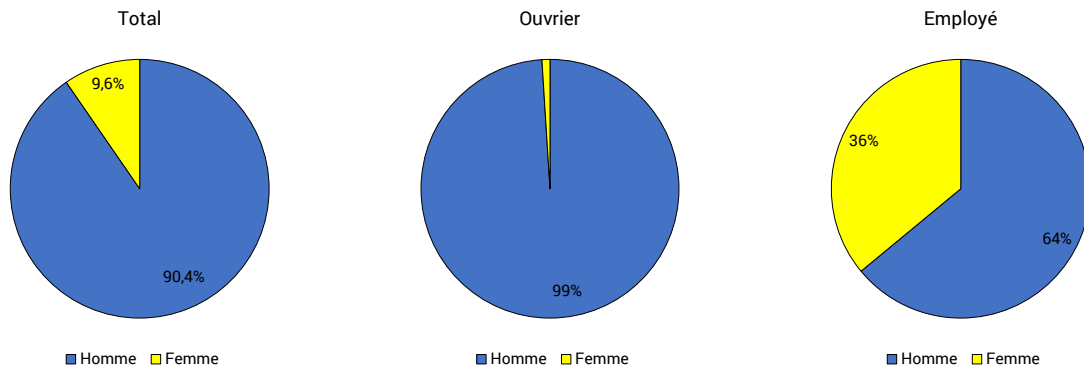


Source : ONSS

Bien que le secteur attire de plus en plus de femmes, il reste majoritairement masculin. Le Graphique 3-8 montre clairement que la proportion de femmes dans le secteur reste marginale au premier trimestre

2021 (9,6%), en particulier chez les ouvriers (1%). La grande majorité des 20 134 femmes actives dans la construction au premier trimestre 2021 travaillaient comme employées (18 522, soit 92%) et seulement 1 612 comme ouvrières (soit 8%). En termes d'évolution, le nombre d'ouvrières dans le secteur a diminué de 14% entre 2013 et 2018, avant de repartir à la hausse. Au premier trimestre 2021, le nombre d'ouvrières dans la construction (1 612) reste inférieur à son niveau de 2013 (1 706). Le nombre d'employées a augmenté progressivement de 26,5% entre 2013 et 2021(T1) (cf. Graphique 3-5b).

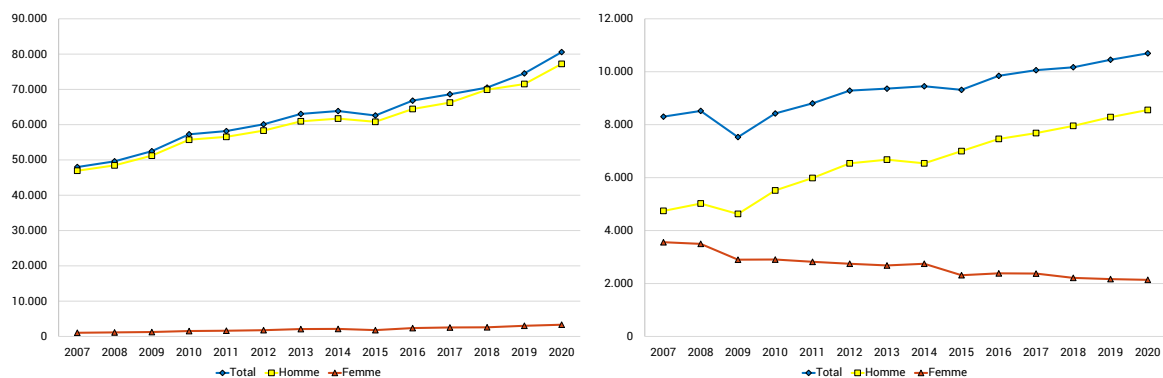
Graphique 3-8 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvriers et employés) au premier trimestre 2021



Source : CCE sur la base de l'ONSS

La proportion de femmes dans le secteur de la construction parmi les indépendants et les aidants est également faible (cf. Graphique 3-9a). En 2020, les femmes représentaient 4,1% des indépendants et 20,0% des aidants du secteur. En termes d'évolution, le Graphique 3-9b montre que le nombre de femmes indépendantes dans le secteur est passé de 1 058 en 2007 à 3 338 en 2020 (soit une hausse de 215,5%), tandis que le nombre de femmes aidantes est passé de 3 560 en 2007 à 2 140 en 2020 (soit une baisse de 39,9%). Entre 2019 et 2020, le nombre de femmes indépendantes a augmenté de 10,2%, alors que le nombre de femmes aidantes a diminué de 1,3%.

Graphique 3-9 : Evolution (a) du nombre d'indépendant (à gauche) et (b) du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2007-2019



Source : INASTI

L'analyse ci-dessus met clairement en évidence que, bien que la construction attire de plus en plus de femmes désireuses de s'investir dans une profession technique, il reste un secteur majoritairement masculin. La proportion de femmes dans le secteur reste en effet marginale. Dans son avis³⁸, la CCS Construction a souligné la nécessité de cibler également les femmes dans les campagnes visant à redorer l'image du secteur de la construction et de lancer davantage de projets visant à faire le lien entre les entreprises qui recherchent de la main d'œuvre et des femmes qui sont prêtes à opter pour un emploi dans le secteur de la construction.

4. Permis de bâtir et de transformation

La délivrance de permis de bâtir et la délivrance de permis de rénovation constituent des bons baromètres de l'activité à venir dans le secteur de la construction. C'est pourquoi, l'évolution de la délivrance des permis de bâtir et des permis de rénovation pour la construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels est décrite dans le présent rapport.

Le rapport précédent³⁹ mettait en évidence que, malgré un impact négatif lors premier confinement (notamment dû aux retards liés aux procédures de délivrance de permis), le nombre de permis délivrés pour la construction et la rénovation de bâtiments avait relativement bien résisté à la crise sanitaire au cours de l'année 2020. En particulier, grâce au nombre de permis délivrés pour la construction de maisons unifamiliales et la rénovation de logements, la crise du coronavirus semble ayant eu un impact un peu plus marqué sur la construction de bâtiments non résidentiels⁴⁰.

L'engouement des belges pour la construction, tant des ménages que des entreprises, semble toujours bien présent en début de l'année 2021. Le nombre de permis délivrés pour la construction et la rénovation de bâtiments résidentiels et tertiaires s'est rétabli. Cette croissance du nombre de permis délivrés est particulièrement tirée par la rénovation des logements. La proportion de travailleurs effectuant leur travail à domicile (télétravail) étant toujours forte, ces travailleurs continuent d'accorder plus d'attention à la qualité et au confort de leur logement et décident de l'améliorer.

4.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels

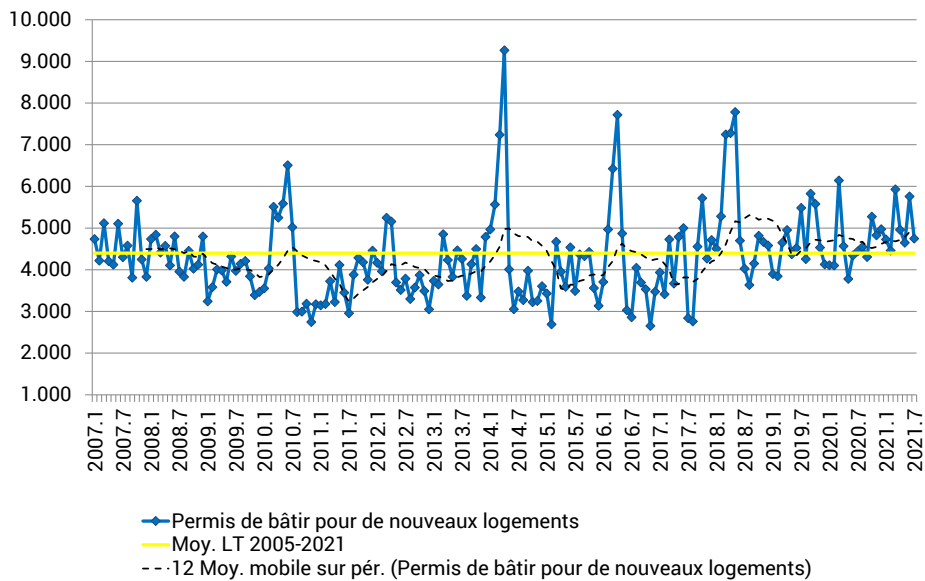
4.1.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels

Au cours des sept premiers mois de 2021, le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction de bâtiments résidentiels a progressé de 15,7% par rapport à la même période en 2020. Il atteint 19 242 bâtiments. Lors du premier semestre 2021, des permis de bâtir ont été délivrés pour 16 729 bâtiments résidentiels (+17,3% par rapport au second semestre 2020). En termes de nouveaux logements, des permis de bâtir ont été délivrés à la même période pour 30 480 logements (+7,4% par rapport à second semestre 2020).

³⁸ Cf. Avis "Les priorités pour améliorer la formation et l'emploi à l'horizon 2030", [CCE 2021-1301](#).

³⁹ Cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

⁴⁰ Outre les retards liés aux procédures de délivrance de permis, cette diminution marquée du nombre, mais surtout du volume, des nouvelles constructions non résidentielles peut s'expliquer, du moins en partie, par le climat d'incertitude et la mauvaise santé financière de certaines entreprises liés aux mesures prises pour lutter contre la crise sanitaire du coronavirus (confinement, fermeture des commerces non essentiels, etc.), mais également par la généralisation et l'augmentation massive du télétravail structurel au cours de l'année 2020. L'ensemble de ces éléments engendrent un climat peu propice à l'investissement dans la construction de nouveaux (grands) bâtiments non résidentiels (Source : [CCE 2021-2149](#)).

Graphique 4-1 : Evolution des permis de bâtir 2007/1-2021/7 pour les nouveaux logements

Source : CCE sur base de Statbel

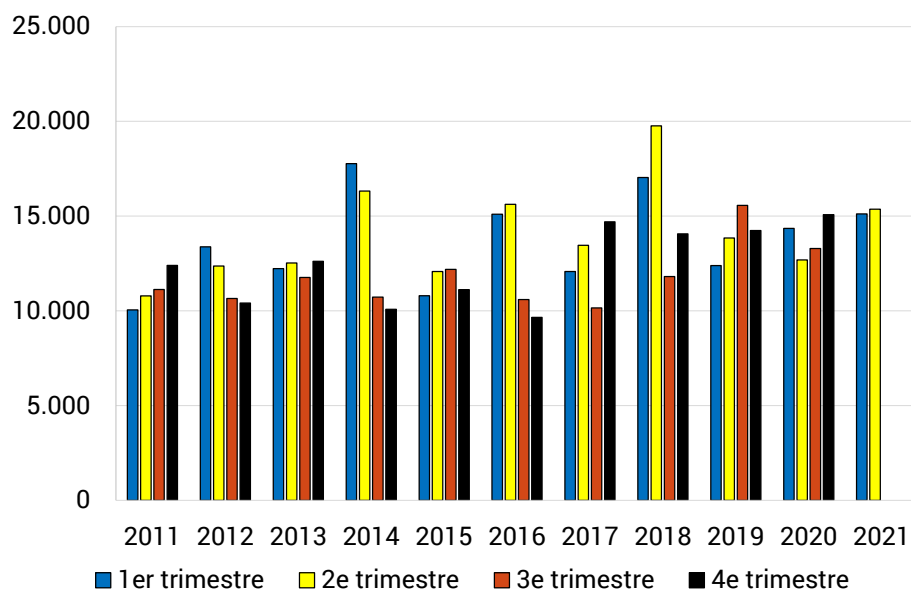
Le Graphique 4-1 (ligne bleue) montre toutefois que l'évolution des permis de bâtir pour les nouveaux bâtiments résidentiels enregistre régulièrement d'importants pics, que ce soit en positif ou en négatif⁴¹. C'est pourquoi, il est pertinent d'analyser la moyenne mobile sur 12 mois. Cette moyenne des permis de bâtir délivrés pour la construction de nouveaux logements (cf. ligne en pointillée du Graphique 4-1) a suivi une tendance à la hausse au cours du premier semestre 2021 et se situe au-dessus de la moyenne à long terme (4 400 permis accordés par mois, soit 52 800 permis accordés par an).

L'analyse trimestrielle illustrée par le Graphique 4-2 indique d'une part qu'une légère hausse du nombre de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements est observée lors des premier (+0,2%) et deuxième trimestre (+1,7%) de l'année 2021 par rapport à la période précédente. Au deuxième trimestre, 15 367 nouveaux logements ont été autorisés. Le Graphique 4-2 montre d'autre part que le premier (+4,3%) et le deuxième trimestre (+21,1%) de 2021 sont marqués par une hausse du nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction de nouveaux logements par rapport à la même période l'année précédente. A noter que le second trimestre de 2020 a été marqué par une chute importante du nombre de permis octroyés en raison du premier confinement lié à la crise sanitaire⁴².

⁴¹ A noter, qu'il a déjà été souligné dans les rapports antérieurs que le renforcement des exigences énergétiques n'est pas étranger à ce phénomène. Ces mesures en matière d'exigences énergétiques se reflètent dans une demande massive de permis durant le mois précédent l'entrée en vigueur, suivie de l'octroi effectif des permis en cours des premiers mois de l'année (par ex. forte hausse en décembre 2017 avant l'entrée en vigueur le 1er janvier 2018 d'un durcissement des exigences énergétiques pour les habitations en Flandre). Ce phénomène, qui s'est reproduit à chaque entrée en vigueur d'exigences énergétiques plus strictes, a également été observée, mais dans une bien moindre mesure, suite aux nouvelles exigences de 2020.

⁴² Cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#). Cela peut s'expliquer en partie par le fait que la crise sanitaire du coronavirus n'a pas permis de poursuivre normalement les procédures de délivrance des autorisations en urbanisme et environnement, ce qui a retardé la délivrance des permis. La fermeture de certaines administrations ou l'effectif réduit au sein de celles-ci (en raison des principes de distanciation sociale et de télétravail obligatoire exigés par le Gouvernement fédéral) ont en effet eu des effets directs sur les phases d'instructions des demandes de permis d'environnement et de permis d'urbanisme dans les trois Régions du pays. Les gouvernements régionaux ont notamment pris la décision de suspendre et de prolonger temporairement entre mars et juin 2020 certains délais de délivrance des permis d'environnement et les permis d'urbanisme, ce qui a été perceptible au deuxième trimestre 2020.

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



	Δ période précédente	Δ même période année préc.	Δ même période année normale*
2020.T1	2,5%		17,0%
2020.T2	-12,4%		-8,0%
2020.T3	4,8%		-14,4%
2020.T4	13,4%		6,7%
2021.T1	0,2%	4,3%	22,0%
2021.T2	1,7%	21,1%	11,4%

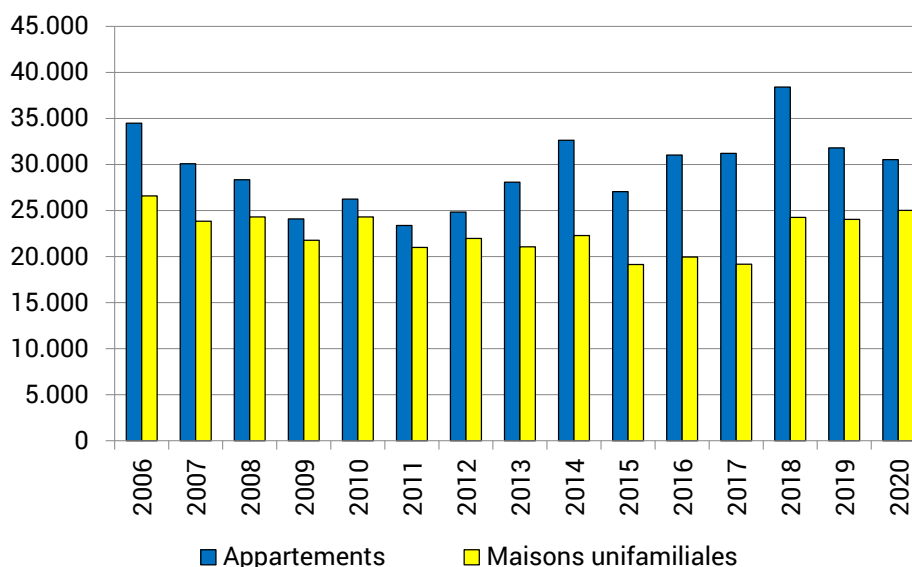
Année avant covid (2019)

Source : CCE sur base de Statbel

Par forme de logement, on observe depuis 2003, davantage de permis sont délivrés pour la construction d'appartements neufs que pour la construction de nouvelles habitations unifamiliales⁴³. L'évolution de ces deux formes de logement en Belgique diverge en effet depuis quelques années au profit des appartements. En 2021, le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction d'appartements reste également significativement plus élevé que pour la construction de maisons unifamiliales (cf. Graphique 4-3), mais la tendance en faveur des appartements semble toutefois s'affaiblir légèrement en 2019-2021 par rapport à la période 2015-2018. A premier semestre 2021, des permis ont été délivrés pour la construction de 15 679 appartements (soit 51,4% du nombre total de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements, contre 56,9% en 2019, 61,3% en 2018 et 62,0% en 2017) et de 14 801 logements unifamiliaux.

⁴³ Au cours des années 2010-2011, les deux se situaient à peu près au même niveau.

Graphique 4-3 : Evolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles par trimestre (jusqu'au 4^e trimestre 2020)



Source : Statbel

Le rebond d'intérêt pour les maisons unifamiliales (en partie dû à la crise sanitaire du coronavirus) semble se poursuivre en 2021. Suite aux divers confinements, aux restrictions liées à cette crise et à la généralisation du télétravail, la demande pour des logements plus spacieux (notamment avec bureau) et pour des logements avec extérieur (jardin ou terrasse) continue d'augmenter.

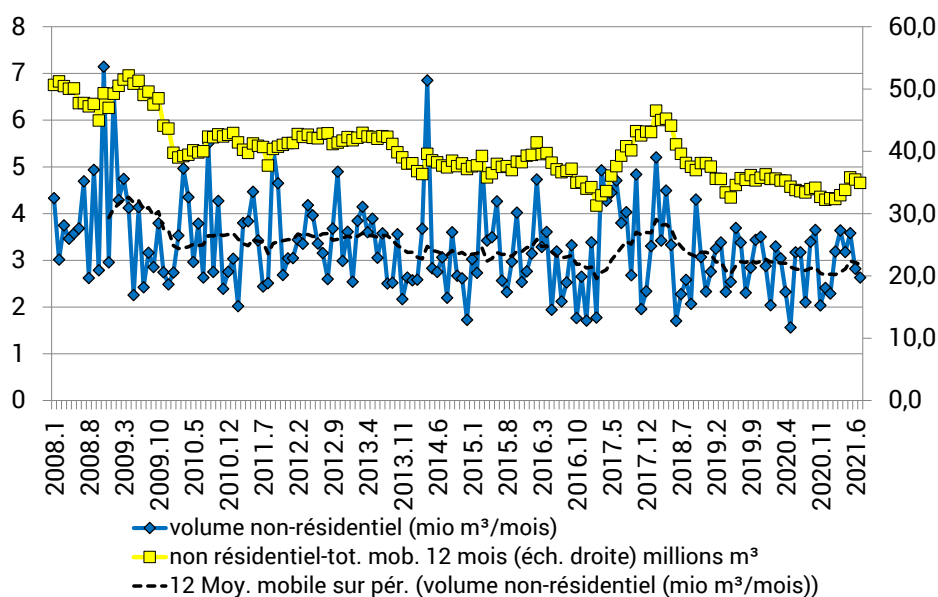
4.1.2 Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels

Deux paramètres sont importants pour les nouveaux bâtiments non résidentiels : le nombre de bâtiment et le volume construit. Après avoir fortement augmenté (+15,2%) entre le premier et le deuxième semestre de l'année 2020, le nombre de permis de bâtir délivrés pour les bâtiments non résidentiels a légèrement baissé lors du premier trimestre 2021 (-1,1% par rapport au second semestre 2020). A cette période, des permis ont été délivrés pour 3 380 bâtiments non résidentiels. En termes de volume, le Graphique 4-5 montre que la moyenne mobile sur 12 mois du volume de bâtiments non-résidentiels (ligne en pointillée, en m³) a suivi une tendance à la hausse au cours du premier semestre de l'année 2021. A cette période, des permis de bâtir ont été délivrés pour la construction de 18,7 millions de m³ de bâtiments non résidentiels, contre 16,8 au second trimestre 2020 et 15,4 au premier trimestre 2020 (soit une hausse resp. de 11,5% et de 21,1%).

L'analyse trimestrielle illustrée par le Graphique 4-5 indique qu'une baisse du nombre de permis délivrés pour la construction de nouveaux bâtiments tertiaires est observée lors du premier trimestre 2021 (-6,7%) par rapport au trimestre précédent. Cette baisse est toutefois rattrapée lors du deuxième trimestre 2021 (+8,9%). Par rapport à la même période de l'année précédente, une hausse du nombre de permis est observée tant au premier (+1,7) qu'au deuxième trimestre (+28,1%)⁴⁴ de l'année 2021. En termes de volumes, une augmentation du nombre de permis délivrés a été observée lors des premier et deuxième trimestres, que ce soit par rapport à la période précédente (resp. +12,6% et +5,0%) que par rapport à la même période de l'année précédente (+8,8% et +35,7%).

⁴⁴ A noter que le second trimestre de 2020 a été marqué par une chute importante du nombre de permis octroyés en raison du premier confinement lié à la crise sanitaire.

Graphique 4-4 : Evolution des permis de bâtir 2008/1-2021/7 pour les nouveaux bâtiments non résidentiels



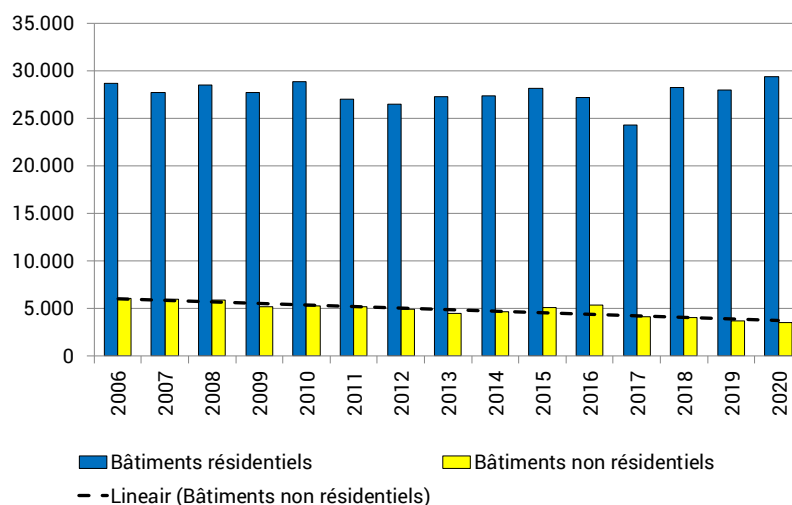
	Nbre de bâtiments		Volume	
	Δ période précédente	Δ même période année précédente	Δ période précédente	Δ même période année précédente
2020.T1	-2,1%	5,5%	-14,6%	-10,8%
2020.T2	-13,5%	-15,6%	-15,8%	-17,5%
2020.T3	22,2%	-3,0%	22,8%	1,7%
2020.T4	3,2%	6,8%	-6,6%	-17,5%
2021.T1	-6,7%	1,7%	12,6%	8,8%
2021.T2	8,9%	28,1%	5,0%	35,7%

Source : CCE sur la base de Statbel

La taille moyenne des projets de construction non résidentiels a atteint un niveau très élevé entre mars 2017 et février 2018 (environ 10.000 m³/projet). Il s'en est suivi une diminution considérable de la taille moyenne des projets de construction. Aux premier et deuxième trimestres de l'année 2021, la taille moyenne d'un projet s'élevait resp. à 5 636 m³ et 5 436 m³.

4.2 Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels

Il convient à nouveau de souligner que ces données concernant les autorisations de rénovation ne donnent qu'une image partielle de l'évolution dans le domaine. De très nombreuses rénovations ont lieu sans obligation de demande de permis.

Graphique 4-5 : Evolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2006-2020

	Résidentiel		Non résidentiel	
	Δ période précédente	Δ même période année précédente	Δ période précédente	Δ même période année précédente
2020.T1	16,9%	15,0%	-0,5%	3,0%
2020.T2	-12,9%	-8,8%	-11,7%	-22,6%
2020.T3	15,3%	5,2%	26,8%	-3,0%
2020.T4	-4,3%	12,3%	-1,4%	9,8%
2021.T1	15,8%	11,3%	-1,8%	8,3%
2021.T2	10,4%	40,9%	5,5%	29,4%

Source : CCE sur la base de Statbel

Au cours du premier semestre 2021, 17 967 rénovations de bâtiments résidentiels ont été autorisées (cf. Graphique 4-6). Par rapport au second semestre 2020, ceci représente une hausse du nombre de rénovations autorisées de 19,1%⁴⁵. Au niveau trimestriel, une hausse des permis délivrés pour des rénovations a été observée lors des premier (+11,3%) et deuxième trimestres (+40,9%) de 2021 par rapport à la même période en 2020. Au cours du premier semestre 2021, 1 921 rénovations de bâtiments non résidentiels ont été autorisées, contre 1 918 lors second semestre 2020 (soit +0,2%) et 1 625 lors du premier semestre 2020 (soit +18,2%). Après une évolution à la baisse amorcée en 2016 et s'est poursuivie début 2020, le nombre de rénovations autorisées pour les bâtiments non résidentiels est donc reparti à la hausse au troisième trimestre 2020.

Les rénovations autorisées tant pour les bâtiments résidentiels que pour les bâtiments non résidentiels semble se rétablir en 2021, après avoir souffert de la crise du coronavirus en 2020. La proportion de travailleurs effectuant leur travail à domicile (télétravail) a fortement augmenté durant la période de crise sanitaire. Ces travailleurs continuent d'accorder plus d'attention à la qualité et au confort de leur logement et ont décidé de l'améliorer.

⁴⁵ Il à noter que l'augmentation du nombre d'autorisations de rénovations de bâtiments résidentiels observée au premier trimestre 2021 par rapport à 2020 est positive pour les volumes de travail du secteur de la construction, mais aussi pour la qualité des logements, compte tenu de l'âge moyen du parc de logements belge et des besoins de rénovation qui en découlent.

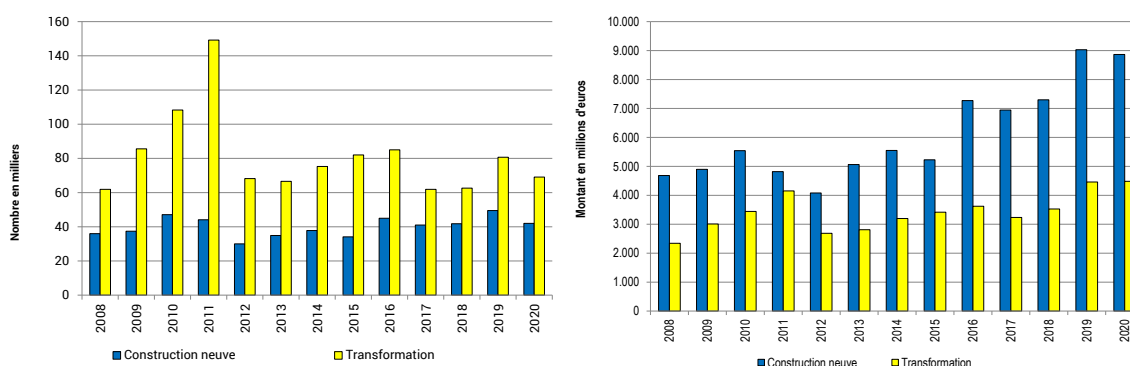
5. Evolution des crédits hypothécaires

5.1 Demandes de crédits hypothécaires

Après une forte hausse en 2019 (resp. 18,4% et 28,9%), le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des nouvelles constructions et le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des rénovations ont chuté en 2020 par rapport à 2019 (resp. -15,2% et -14,4%). Cette chute est cependant à nuancer. Les Graphiques 5-1a et 5-1b montrent clairement que la hausse du nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des nouvelles constructions et pour des rénovations en 2019 par rapport en 2018 est tirée principalement par la forte augmentation du nombre de crédits hypothécaires entre septembre (resp. +40,0% et +30,8%) et en octobre 2019 (resp. +95,2% et +47,1), suivie d'une chute entre octobre 2019 et janvier 2020 (resp. -67,1% et -52,0%). Le pic de demandes observé en octobre 2019 suivi d'une forte baisse peut en partie s'expliquer par la fin du bonus logement en Flandre à partir de janvier 2020 et par le durcissement des conditions d'octroi d'un prêt hypothécaire entré en application le 1^{er} janvier 2020⁴⁶.

Une croissance du nombre de demandes est ensuite observée au cours de l'année 2020 (resp. +40,7% et +20,8% entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020)⁴⁷ et cette tendance à la hausse se poursuit au début de l'année 2021 (cf. Graphique 5-2a et 5-2b). Le nombre de demandes pour des nouvelles constructions et pour des rénovations atteint un pic en mars 2021 (resp. 6,4 et 10 milliers de demandes). Les deux courbes chutent ensuite entre mars et août 2021, avant de se redresser en septembre 2021.

Graphique 5-1 : Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2008-2020

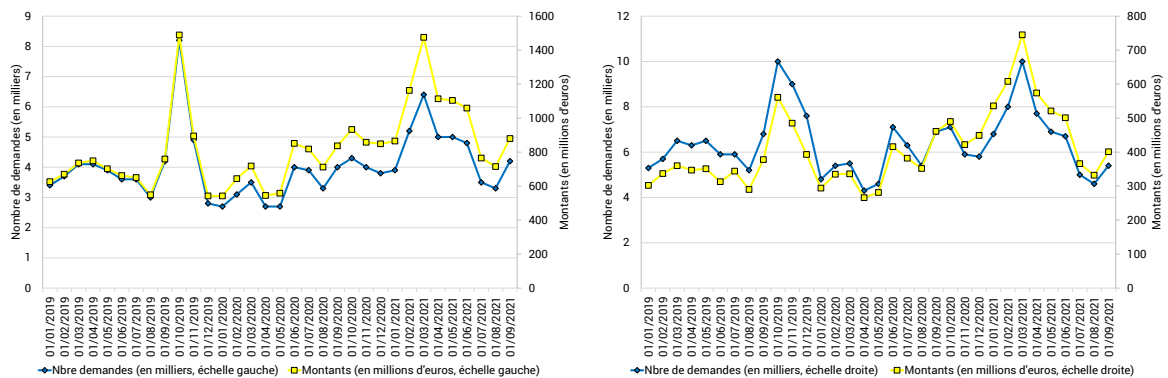


Source : CCE sur base de la BNB

⁴⁶ Ces nouvelles conditions stipulent que les banques n'auront plus le droit d'accorder un prêt couvrant la totalité de la valeur d'achat d'un bien immobilier. Le crédit se limite désormais à 90% de la valeur d'achat pour un bien destiné à être occupé par ses propriétaires et à 80% pour les biens destinés à être mis en location. Cette règle a été mise en place par la Banque nationale belge (BNB) afin d'éviter une augmentation du taux d'endettement des ménages et prévenir d'une potentielle bulle immobilière en Belgique. La BNB a toutefois prévu des directives plus souples pour les primo-acquéreurs pour éviter de rendre l'accès au logement impossible pour les jeunes ménages. Pour plus de détails, cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

⁴⁷ A noter que l'impact du confinement du printemps 2020 (visites immobilières interdites, nombre réduit d'agences bancaires accessibles, actes notariés reportés, etc.) est également visible sur le nombre de demandes de crédits hypothécaires. En mars, avril et mai 2020, le nombre de demandes de crédits pour nouvelles constructions a diminué resp. de 14,6%, 34,1% et 30,8% par rapport à la même période en 2019 et le nombre de demandes de crédits pour des transformations a régressé resp. de 15,4%, 31,7% et 29,2%. Un redressement de la situation est ensuite observé entre juin et septembre en raison des assouplissements des règles relatives au coronavirus, suivie d'une baisse du nombre de crédits au cours du mois de novembre 2020 (par rapport à 2019), probablement liée au début du deuxième confinement et au manque de clarté au sujet des visites immobilières. Pour plus de détails, cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

Graphique 5-2 : Evolution du nombre et du montants des demandes de crédits hypothécaires (a) pour les constructions neuves (à gauche) et (b) pour les transformations (à droite), 2019/1-2021/9



Source : CCE sur base de la BNB

Le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire pour des constructions neuves a atteint un niveau plancher en 2011 à 109 229 euros (cf. Graphique 5-3). Depuis lors, le montant a augmenté de façon quasi interrompue. Cette tendance se confirme au cours des 9 premiers mois de l'année 2021 avec une hausse par rapport à 2020 (+4,8%), année marquée par une forte augmentation par rapport à 2019 (+15,7%). Le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire est ainsi passé de 211 071 euros en 2020 à environ 221 308 euros en 2021⁴⁸. Le montant total demandé (total annuel mobile) sous forme de crédits hypothécaires pour les constructions neuves au cours des neuf premiers mois de l'année 2021 (9,14 milliards d'euros) dépasse déjà le montant total demandé au cours de l'ensemble de l'année 2020 (8,86 milliards d'euros)

Cette hausse du montant moyen des crédits pour nouvelles constructions en 2021 indique que les tendances de 2020 se poursuivent. Premièrement, les prix de l'immobilier continuent à suivre une tendance à la hausse en 2021. Deuxièmement, suite à la crise du coronavirus, l'intérêt des acquéreurs pour des habitations plus grandes (notamment avec bureau), avec un extérieur (jardin ou terrasse) et plus chères se poursuit⁴⁹, ce qui a également créé une pression supplémentaire à la hausse sur ce segment. Pour rappel, selon la BNB⁵⁰, la hausse importante des prix sur le marché immobilier en 2020 résultait notamment de la faiblesse des taux hypothécaires, de la présence d'investisseurs, ainsi que de la possibilité de différer les remboursements des emprunts hypothécaires et des mesures de soutien des revenus (suite à la crise sanitaire).

Le montant moyen demandé pour une rénovation continue également de s'accroître au cours des neuf premiers mois de l'année 2021 (75 025 d'euros) par rapport à l'année 2020 (64 891 euros), soit une hausse de 15,6% (cf. Graphique 5-3). Le montant total demandé (total annuel mobile) sous forme de crédits hypothécaires en vue de rénovation au cours des neuf premiers mois de l'année 2021 (4,58 milliards d'euros) dépasse aussi déjà le montant total demandé au cours de l'ensemble de l'année 2020 (4,48 milliards d'euros). Cette hausse du montant moyen des crédits pour rénovation en 2021 peut s'expliquer en partie, tout comme en 2020, par la hausse des prix des matériaux de construction

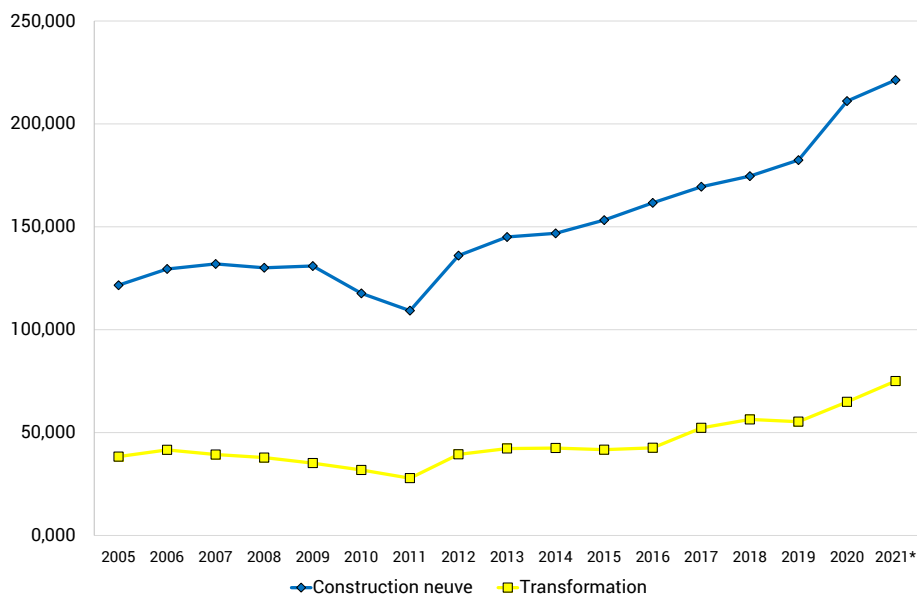
⁴⁸ Les données sont disponibles uniquement pour les 9 premiers mois de l'année 2021. Le montant moyen cité correspond donc au montant moyen entre le 1er janvier 2021 et le 30 septembre 2021.

⁴⁹ Ce constat est confirmé par l'analyse effectuée au point 4.1.1 du présent rapport qui mentionne que le rebond d'intérêt pour les maisons unifamiliales (en partie dû à la crise sanitaire du coronavirus) semble se poursuivre en 2021. Au premier semestre 2021, des permis ont été délivrés pour la construction de 15 679 appartements (soit 51,4% du nombre total de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements, contre 56,9% en 2019, 61,3% en 2018 et 62,0% en 2017).

⁵⁰ BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2020), Développements économiques et financiers : Réglementations et contrôle prudentiels, [Rapport 2020](#).

(dont les isolants) et par des exigences de performances énergétiques des bâtiments toujours plus élevées.

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

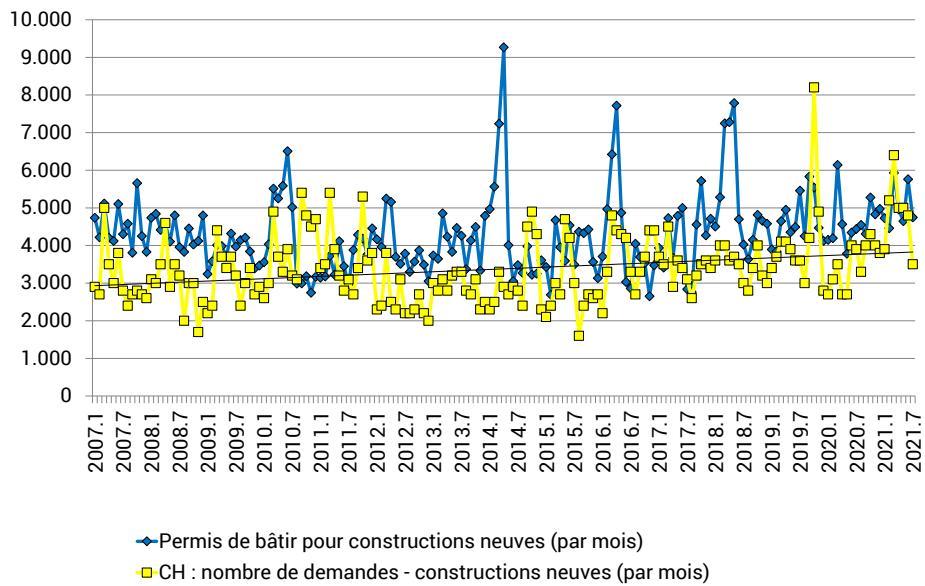


Source : CCE sur la base de BNB

5.2 Autorisations et crédits hypothécaires

Le Graphique 5-4 montre les fluctuations importantes observées à certains moments au niveau des permis de bâtir et des demandes de prêts pour les nouvelles constructions. Il apparaît qu'il n'existe aucun lien direct entre les permis et les emprunts hypothécaires pour les nouveaux bâtiments résidentiels, car il y a un ensemble de facteurs qui influencent les décisions des candidats constructeurs. Parmi les facteurs importants figurent la réglementation (exigences relatives à la performance énergétique des nouveaux logements), l'évolution des taux et les avantages fiscaux (bonus logement⁵¹).

⁵¹ A noter que le bonus logement pour l'habitation familiale est supprimé en Flandre depuis 2020.

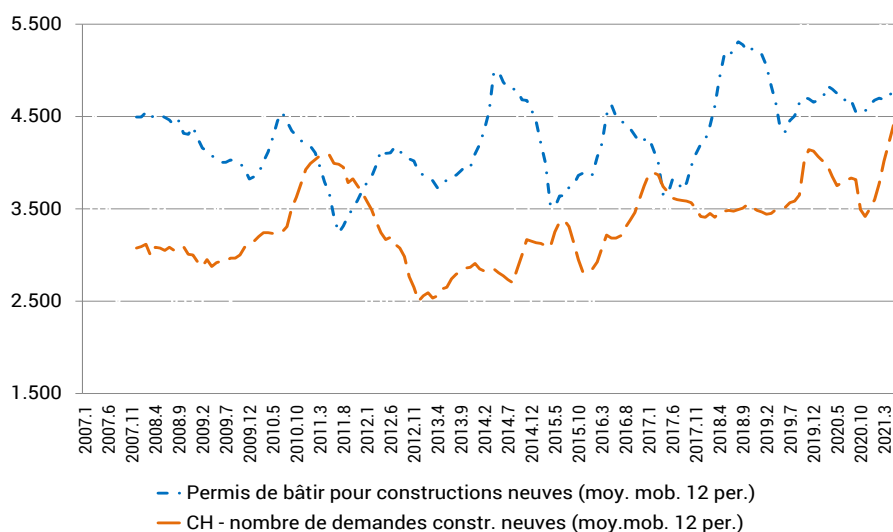
Graphique 5-4 : Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2007/1-2021/7

Source : SPF, BNB

Le Graphique 5-5 indique que les prêts pour les nouvelles constructions (à l'exception de 2010) sont généralement moins nombreux que les permis (moyenne mobile sur 12 mois) et cette tendance semble se confirmer en 2021. Ceci signifie que certains maîtres d'ouvrage ne se financent pas via des emprunts hypothécaires. Des promoteurs professionnels ayant l'intention de vendre ultérieurement les habitations achevées optent par exemple pour un financement par moyens propres et/ou éventuellement via d'autres formes de crédit. Des prêts peuvent également être contractés pour la construction, par exemple, d'appartements qui sont ensuite vendus. Les emprunts contractés par les personnes qui achètent l'un de ces appartements ne sont alors plus considérés comme des crédits à la construction neuve.

A noter que les prêts hypothécaires (nouvelles constructions, refinancement, rénovations, achats ordinaires, etc.) et les permis sont généralement très sensibles à l'évolution de la réglementation publique. Des changements brusques dans la réglementation peut par conséquent avoir des effets substantiels, avec dans certains cas des conséquences négatives potentielles pour les activités du secteur de la construction.

Graphique 5-5 : Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2005/1-2020-12



Source : BNB

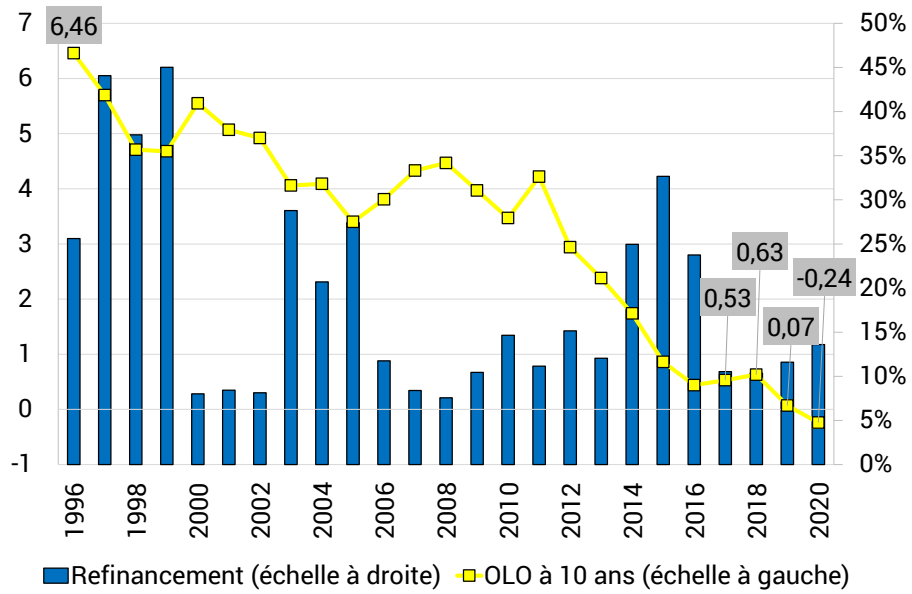
5.3 Refinancement

La possibilité de refinancement naît de l'abaissement des taux d'intérêt (appréhendés ici par le biais des taux OLO⁵² à 10 ans). En 2020, le taux (OLO à 10 ans) est devenu négatif et s'établit à -0,24%, contre 0,07% en 2019 (cf. Graphique 5-6).

Le taux d'intérêt sur les OLO à 10 ans a baissé de plusieurs crans sur la période analysée allant de 1996 à 2020. Toutes ces diminutions donnent lieu, parfois avec un certain retard, au refinancement des prêts en cours. Cela s'est produit une première fois dans les années 1996-2000, puis entre 2003 et 2005. Après la crise financière de 2008-2009, une baisse continue du d'intérêt vers le niveau actuel historiquement bas a été observée depuis 2011. La période 2014-2016 est également marqué par un taux de refinancement plus élevé. Depuis 2017, le taux de refinancement est au-dessus de la barre des 10% : 10,5% en 2017, 10,4% en 2018, 11,6% en 2019 et 13,6% en 2020.

⁵² Obligations linéaires : Obligations de l'Etat belge émises plusieurs fois par an par l'Etat belge afin de faire face à ses obligations en matière de dette. Elles s'adressent principalement aux investisseurs professionnels et sont surtout achetées par les banques et les établissements de crédit comme un placement sûr de capital.

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



Source : CCE sur la base de la BNB