

CCE 2023-2738

Décembre  
2023

# RAPPORT

L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la  
construction



Blijde Inkomstlaan 17-21 1040 Brussel  
Avenue de la Joyeuse Entrée 17-21 1040 Bruxelles  
T 02 233 88 11  
E [mail@ccecrb.fgov.be](mailto:mail@ccecrb.fgov.be)  
[www.ccecrb.fgov.be](http://www.ccecrb.fgov.be)



## Table des matières

<b>1</b>	<b>Conjoncture générale.....</b>	<b>5</b>
1.1	Perspectives de la croissance économique.....	5
1.2	La confiance économique en Belgique et en Europe .....	8
<b>2</b>	<b>Évolution de l'activité dans le secteur de la construction .....</b>	<b>12</b>
2.1	Perspectives de l'évolution conjoncturelle .....	12
2.1.1	Courbe de conjoncture des bâtiments .....	13
2.1.2	Courbe de conjoncture des infrastructures .....	17
2.2	Évolution de la valeur ajoutée brute du secteur de la construction.....	20
2.3	Évolution des coûts des matériaux de construction .....	22
2.4	Faillites dans la construction .....	24
<b>3</b>	<b>Évolution de l'emploi dans le secteur de la construction.....</b>	<b>26</b>
3.1	Évolution globale de l'emploi dans le secteur de la construction.....	26
3.2	Les femmes dans le secteur de la construction.....	34
3.3	Évolution du chômage temporaire dans le secteur de la construction.....	37
3.4	Évolution des postes vacants.....	38
<b>4</b>	<b>Permis de bâtir et de transformation.....</b>	<b>41</b>
4.1	Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels.....	41
4.1.1	Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels.....	41
4.1.2	Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels .....	46
4.2	Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels .....	48
<b>5</b>	<b>Évolution des crédits hypothécaires.....</b>	<b>50</b>
5.1	Demandes de crédits hypothécaires .....	50
5.2	Autorisations et crédits hypothécaires.....	57
5.3	Refinancement .....	60
	<b>En conclusion .....</b>	<b>62</b>

## Liste graphiques

Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2008/1-2023/8.....	9
Graphique 1-2 : Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2020/5-2023/8. 10	
Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments, données brutes et données lissées, 2013/1-2023/8.....	14
Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre des bâtiments, 2013/1-2023/04 .....	15
Graphique 2-3 : Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2012/1-2023/4.....	17
Graphique 2-4 : Composantes de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2013/1-2023/4 .....	18
Graphique 2-5: Évolution trimestrielle de la valeur ajoutée du secteur de la construction, données en volume corrigées des variations saisonnières et des effets de calendrier, en prix constants et en prix courants, Indice 2019=100, Belgique, 2019/1-2023/1 .....	21
Graphique 2-6 : Évolution de l'indice I-2021, en indice 100 =nov. 2020, 2021/04-2022/04....	23
Graphique 2-7: Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, par année (2012-2023.T1) et par Région.....	25
Graphique 3-1: Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2012-2022 .....	28
Graphique 3-2: Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2012-2022 .....	28
Graphique 3-3: Évolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2012-2022.....	32
Graphique 3-4: Évolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et évolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2022 .....	34
Graphique 3-5 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvrier(e)s et employé(e)s), 2022.....	35
Graphique 3-6: Évolution du nombre d'indépendants (à gauche) et du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2010-2022 .....	35
Graphique 3-7 : Évolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction, 2018-2023.S1 .....	37
Graphique 3-8: Nombre et taux de postes vacants dans le secteur de la construction, par trimestre, 2017-2023.T2.....	39
Graphique 4-1: Évolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (2011-2023.T1).....	43
Graphique 4-2: Évolution mensuelle des permis de bâtir 2012-2023.M4 pour les nouveaux logements.....	44
Graphique 4-3: Évolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles, appartements vs maisons, par année (à gauche) et par mois (à droite), jusqu'en avril 2023	45
Graphique 4-4: Évolution des permis de bâtir 2008-2023.M4 pour les nouveaux bâtiments non résidentiels.....	47
Graphique 4-5: Évolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2006-2022 .....	48

Graphique 5-1: Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2012-2023.S1 .....	51
Graphique 5-2: Évolution du nombre et du montant des demandes de crédits hypoth. pour les constructions neuves (à gauche) et pour les transformations (à droite), 2019-2023.S1 .....	52
Graphique 5-3: Évolution du montant moyen pour un crédit hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2023.S1 .....	57
Graphique 5-4: Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2012/1-2023/4.....	58
Graphique 5-5: Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2010/1-2023/4 .....	58
Graphique 5-6: Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires, 1996-2022.....	60

## Listes des tableaux

Tableau 1-1 : Taux de croissance du PIB, Belgique et pays voisins (projections).....	5
Tableau 3-1 : Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2022 .....	27
Tableau 3-2: Évolution de l'emploi et des déclarations Limosa (travailleurs, salariés et indépendants), 2016-2022 .....	30
Tableau 3-3 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au 4 <sup>e</sup> trimestre 2022.....	33
Tableau 4-1: Évolution annuelle des permis de bâtir résidentiels, 2012-2022.....	42
Tableau 5-1 : Nombre et montants des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves et les transformations, semestre, 2019-2023.S1.....	53

# 1 Conjoncture générale

Les prévisions conjoncturelles générales dans le secteur de la construction décrites dans la présente section font principalement appel aux prévisions d'automne 2023 de la Commission européenne (CE, 2023a), aux prévisions économiques 2023-2024 de septembre 2023 (BFP, 2023a) et aux perspectives économiques 2023-2028 de juin 2023 du Bureau fédéral du Plan (BFP, 2023b), ainsi qu'aux projections de printemps 2023 de la Banque nationale de Belgique (BNB, 2023a). Il est important de souligner que ces projections sont soumises à une incertitude importante et à des risques élevés, notamment liés à l'évolution de l'inflation et aux risques géopolitiques.

## 1.1 Perspectives de la croissance économique

Au cours de l'année 2022, l'invasion de l'Ukraine par la Russie (débutée en février 2022) a eu des répercussions négatives sur l'économie de l'Union européenne (UE) et l'économie belge en exerçant des pressions à la hausse supplémentaires sur les prix de l'énergie et des matières premières (dont alimentaires)<sup>1</sup>. Ce qui a alimenté les tensions inflationnistes mondiales, érodé le pouvoir d'achat des ménages, suscité des réactions en matière de politique monétaire (hausse des taux) plus rapides que prévu<sup>2</sup> et freiné la reprise post-COVID. Les budgets des pouvoirs publics et la reprise des entreprises ayant également été touchés par les coûts liés au choc énergétique. Durant l'année 2022, la flambée des prix du gaz naturel en particulier, et de l'électricité qui lui est liée<sup>3</sup>, a été le principal moteur de la montée rapide de l'inflation au sein de l'UE. La vague d'inflation s'est ensuite progressivement élargie, à mesure qu'un nombre croissant de producteurs répercutaient, du moins en partie, l'augmentation de leurs coûts sur les prix de vente (BNB, 2022a).

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

	Real GDP						Inflation		
	Autumn 2023			Spring 2023			Autumn 2023		
	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2023	2024	2025
<b>UE</b>	0,6%	1,3%	1,7%	3,5%	1,0%	1,7%	6,5%	3,5%	2,4%
<b>Zone euro</b>	0,6%	1,2%	1,6%	3,5%	1,1%	1,6%	5,6%	3,2%	2,2%
<b>Belgique</b>	1,4%	1,4%	1,5%	3,2%	1,2%	1,4%	2,4%	4,2%	1,9%
<b>Allemagne</b>	-0,3%	0,8%	1,2%	1,8%	0,2%	1,4%	3,1%	3,2%	3,2%
<b>France</b>	1,0%	1,2%	1,4%	2,6%	0,7%	1,4%	5,8%	3,0%	2,0%
<b>Pays-Bas</b>	0,6%	1,1%	1,7%	4,5%	1,8%	1,2%	4,6%	3,7%	2,0%
<b>Monde</b>	3,1%	2,9%	3,2%	3,3%	2,8%	3,1%	:	:	:

Source : Commission européenne (2023a)

<sup>1</sup> Cf. « L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Octobre 2022 », CCE 2022-2609.

<sup>2</sup> La hausse rapide de l'inflation a contraint de nombreuses banques centrales à resserrer leur politique monétaire.

<sup>3</sup> Le mécanisme européen de fixation des prix, axé sur les coûts marginaux de la source d'énergie la plus chère, a provoqué une forte montée des prix de l'électricité (BNB, 2022a).

Selon la Commission européenne (CE, 2023b), avec un taux de croissance annuel à 3,5% pour 2022, tant pour l'UE que pour la zone euro, l'économie européenne a évité la contraction que les prévisions de l'automne 2022 annonçaient pour le quatrième trimestre 2022. Et ce, notamment grâce aux bonnes performances du marché du travail. En 2023, l'économie européenne continue de faire preuve d'une certaine résilience dans un contexte mondial difficile. La baisse des prix de l'énergie, l'atténuation des contraintes d'approvisionnement et la solidité du marché du travail ont soutenu une croissance modérée au premier trimestre 2023, dissipant les craintes d'une récession.

Après une solide expansion post-covid en 2021 et 2022, l'économie de l'UE a toutefois perdu de son élan (CE, 2023a). La réponse de la politique monétaire à une inflation élevée se répercute sur l'économie, le soutien budgétaire est en partie progressivement supprimé et le coût de la vie élevé a eu des conséquences plus lourdes que prévue. Ainsi, les perspectives de croissance de l'économie de l'UE ne sont que de 0,6% en 2023<sup>4</sup>. La croissance du PIB de l'UE devrait ensuite s'améliorer - à mesure que la consommation se redresse grâce à la hausse des salaires réels, que l'investissement reste favorable et que la demande extérieure reprend - pour atteindre 1,3% en 2024 et 1,7% en 2025 (cf. Tableau 1-1). En raison de la persistance des pressions sur les prix de base, les prévisions relatives à l'inflation restent élevées. Bien que l'inflation globale ait continué à baisser au premier trimestre 2023, en raison d'une forte décélération des prix de l'énergie, l'inflation sous-jacente<sup>5</sup> s'avère plus persistante. Selon la CE (2023a), celle-ci devrait toutefois diminuer progressivement en 2024 et en 2025. Ainsi, dans l'UE, l'inflation globale devrait diminuer de 6,5 % en 2023 à 3,5 % en 2024 et à 2,4 % en 2025. Dans la zone euro, elle devrait passer de 5,6 % en 2023 à 3,2 % en 2024 et à 2,2 % en 2025. A noter également qu'au sein de l'UE, les coûts élevés des intrants et du financement, ainsi que les pénuries de main-d'œuvre, ont freiné l'activité de construction, en particulier dans le secteur du logement (CE, 2023a).

En raison de son intensité énergétique relativement élevée et de sa forte dépendance à l'égard des combustibles fossiles, l'économie belge, comme celle de beaucoup d'autres pays européens, a également été touchée par la crise énergétique et l'inflation. En 2022, la croissance du PIB belge a néanmoins, dans un premier temps, bien résisté à la crise énergétique – le marché du travail ayant affiché de bonnes performances et la levée progressive des mesures sanitaires ayant permis une forte reprise dont les effets se sont poursuivis jusque loin en 2022<sup>6</sup>. La croissance du PIB belge a ensuite nettement ralenti au second semestre 2022, mais tout en demeurant légèrement positive. Tout comme pour l'UE et la zone euro, l'économie belge a fait preuve d'une grande résilience et a globalement bien résisté à la crise des coûts, et a évité une récession (BNB, 2023a). Après le ralentissement de fin 2022, l'activité économique a rebondi au premier semestre 2023 et la croissance du PIB réel a atteint

---

<sup>4</sup> Cela représente 0,2 pp. plus faible que prévu pour l'été et une révision à la baisse encore plus importante par rapport aux prévisions du printemps, de 0,4 point de pourcentage (CCE 2023,a).

<sup>5</sup> C'est l'inflation globale hors énergie et produits alimentaires non transformés.

<sup>6</sup> Selon la BNB (2022), « le rebond des services marchands, qui avaient été plus directement touchés par les restrictions sanitaires, a été le principal moteur de la croissance au cours de l'année 2022 ».

environ 0,5 % au troisième trimestre (CE, 2023a). Selon la Commission européenne (2023a), la croissance belge devrait s'établir à 1,4 % en 2023, à 1,4 % en 2024 et à 1,5% en 2025. Selon le BFP (2023a), celle-ci devrait s'établir à 1,0% en 2023, avant de se renforcer à 1,3% en 2024 et d'atteindre, en moyenne, 1,4% au cours de la période 2025-2028 (BFP, 2023b). En 2024, la croissance de la demande intérieure reste stable et les exportations repartent à la hausse, suite à la reprise du commerce international.

Malgré une contraction de l'inflation totale depuis l'automne 2022, suite à la forte baisse des prix internationaux du gaz, et des bons résultats enregistrés par le marché du travail, le Bureau fédéral du Plan (2023a) et la Commission européenne (2023a) soulignent que les turbulences et les incertitudes restent fortes. En 2023, les pressions inflationnistes sous-jacentes persistantes se sont poursuivies (toutefois de manière bien plus modérée qu'en 2022), de même que le resserrement monétaire<sup>7</sup>, ce qui pèsent sur l'activité des entreprises, érodent le pouvoir d'achat des ménages et freinent l'investissement. Les institutions belges (BFP, 2023a ; BNB, 2023a) prévoient néanmoins un repli continu de l'inflation sous-jacentes ainsi que de l'inflation alimentaire au cours de la fin de l'année 2023. Compte tenu de l'évolution des prix de l'énergie et de l'effet atténuant des mesures gouvernementales, l'inflation qui a culminé à 9,6% en 2022, devrait retomber à 4,4% en 2023 mais rester élevée (4,1%) en 2024 (BFP, 2023a). La Commission européenne (2023a) prévoit une inflation de 4,2 % en 2024 et de 1,9 % en 2025.

En Belgique, s'ajoutent aux incertitudes précitées, les tensions croissantes sur le marché du travail. La croissance économique risque ainsi de ralentir progressivement en fonction de l'évolution des difficultés de recrutement de travailleurs qualifiés. Selon les prévisions plus récentes de l'UCL (2023), publiées en octobre 2023, la croissance de l'économie belge serait d'ailleurs de seulement 0,9% en 2023 et 1,0% en 2024. Ces prévisions sont en baisse par rapport à celles de juillet 2023, de 0,5 point de pourcentage pour 2023 et 0,3 point de pourcentage pour 2024. Cette dégradation des prévisions est principalement due à la confiance des entreprises belges en baisse, à l'inflation toujours élevée qui limite la progression du pouvoir d'achat et aux resserrements monétaires opérés par la BCE – qui impliquent un coût du crédit en hausse et un accès au crédit de plus en plus restrictif<sup>8</sup>.

En 2023, la croissance belge est soutenue uniquement par la demande intérieure (BNB, 2023a). Avec une confiance des consommateurs en hausse entre octobre 2022 et juillet 2023 (cf. point 1.2), la consommation des ménages a poursuivi sa progression, soutenue par les mécanismes d'indexation des salaires. La consommation privée devrait d'ailleurs rester robuste sur l'horizon 2025 (CE, 2023a). Les investissements des entreprises, après un ralentissement sous l'effet de

---

<sup>7</sup> En décembre 2022, le conseil des gouverneurs de la BCE a explicitement indiqué que les taux d'intérêt devaient encore augmenter de manière significative pour retrouver l'objectif d'inflation à moyen terme de 2%.

<sup>8</sup> Il convient aussi de signaler qu'en 2021, 2022 et début 2023, la croissance de la Belgique (et plus largement des pays les plus avancés) a été soutenue par l'épargne excédentaire accumulée par les ménages durant la crise sanitaire. L'épargne disponible étant à présent moindre, son impact sur la croissance devrait être moindre à l'avenir (UCL, 2023).

l'augmentation des coûts et de l'incertitude, repartent progressivement à la hausse et ne semblent pas trop impactés par la hausse des coûts de financement en 2023.

À contrario, la remontée des taux d'intérêts entrave fortement les investissements des ménages (càd les investissements en logements). La remontée des taux hypothécaires et la hausse des prix des matériaux de construction ont entraîné une forte baisse des investissements des ménages en logements au cours des trois derniers trimestres de 2022 et du premier semestre de 2023. Sur base annuelle, les investissements des ménages reculeraient dès lors de 3,0% en 2023 (BFP, 2023a). Selon la BNB (2023a), « *ce phénomène est d'autant plus frappant que des investissements très importants sont nécessaires en vue de la transition climatique progressive, déjà engagée, du parc immobilier belge* ». Bien que la BCE et les autres banques centrales de l'UE devraient approcher de la fin du cycle de hausse des taux d'intérêt, les récentes turbulences dans le secteur financier sont de surcroît susceptibles d'accroître la pression sur le coût et la facilité d'accès au crédit, ralentissant davantage la croissance de l'investissement et frappant en particulier l'investissement résidentiel. Selon les prévisions de l'UCL (2023), la croissance de l'investissement en logement devrait encore être déprimée durant plusieurs trimestres et être négative, en base annuelle moyenne, en 2023 (-3,4%) et en 2024 (-0,6%). Compte tenu du recul déjà enregistré du nombre de logements autorisés, en l'absence de rebond, le recul risque même d'être plus marqué et plus long que prévu par l'UCL (2023).

Outre l'évolution de l'inflation, des coûts de financement et des difficultés de recrutement de travailleurs qualifiés dans les mois et les années à venir, les finances publiques belges constituent un autre point d'attention. Le déficit public passe de 3,9% du PIB en 2022 à 4,8% en 2023 puis recule légèrement à 4,7% en 2024 (BFP, 2023b). Il tend par la suite à augmenter légèrement chaque année. À politique inchangée, il dépasse 5% du PIB dès 2026, alors que le programme de stabilité vise à repasser sous la barre des 3% à cet horizon. Le ratio d'endettement (dette publique/PIB) est quant à lui également sur une trajectoire ascendante. Selon la Commission européenne (2023a), ce ratio devrait augmenter pour atteindre 106,3 % en 2023, (contre 104,3 % en 2022), 106,4 % en 2024 et 107,3 % en 2025 - sous l'effet de la persistance des déficits primaires et de la hausse des dépenses d'intérêt.

## 1.2 La confiance économique en Belgique et en Europe

Après s'être effondrée à un niveau historiquement bas au deuxième trimestre de l'année 2020 suite à la crise sanitaire du coronavirus (et plus particulièrement au confinement du printemps 2020)<sup>9</sup>, la confiance économique en Belgique et au sein de l'UE s'est progressivement rétablie (cf. Graphique 1-1). 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

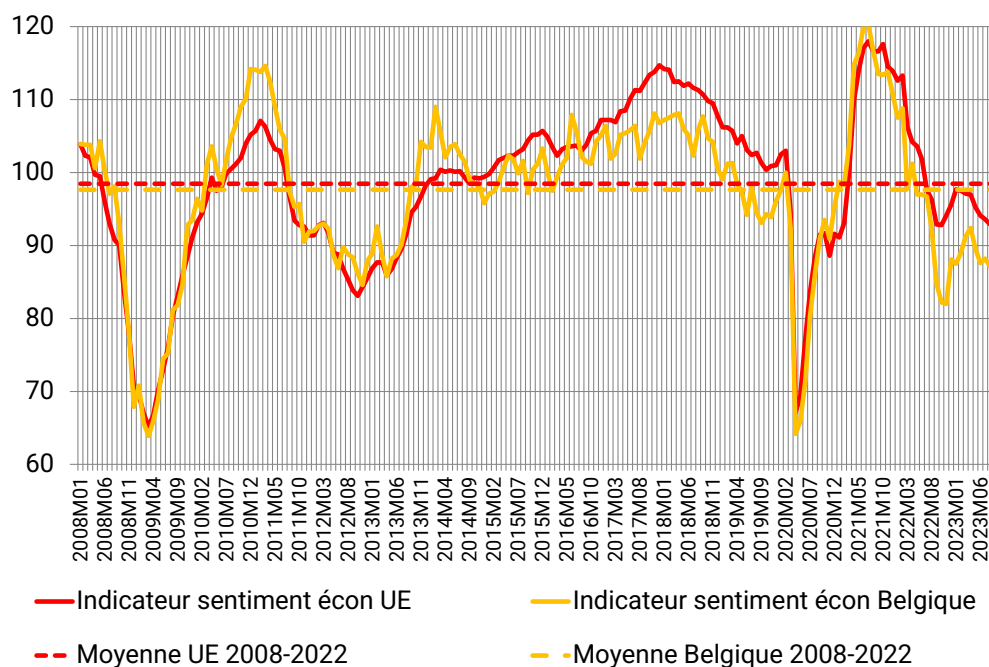
---

<sup>9</sup> Cf. Rapport de juin 2021 (CCE 2021-2149), de février 2022 (CCE 2022-0250) et d'octobre 2022 (CCE 2022-2609).

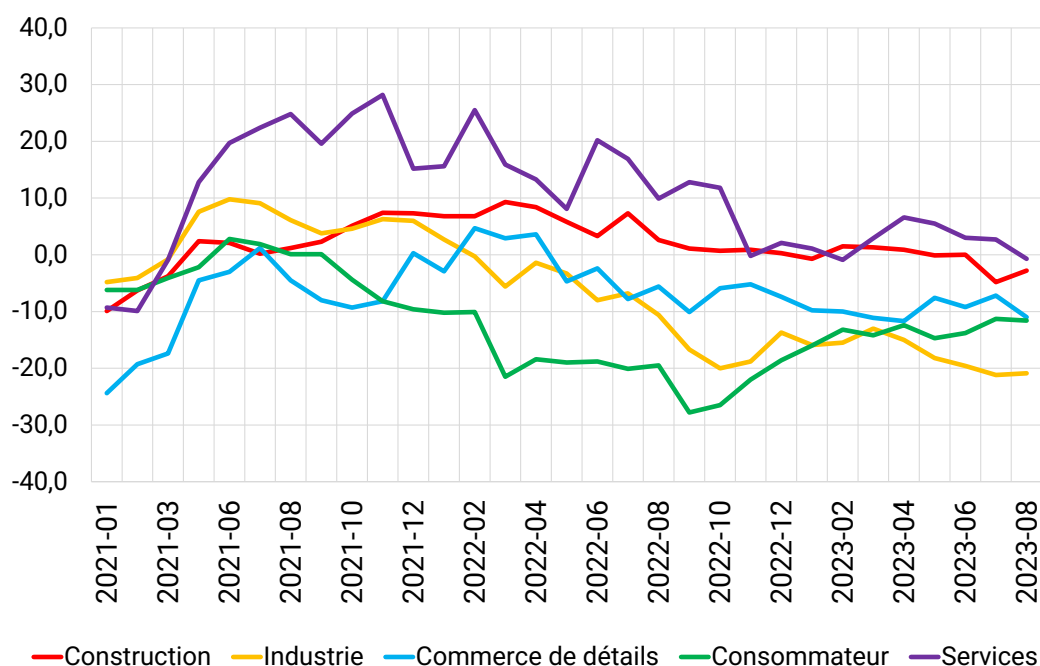


valeurs de l'indice de confiance, tant pour l'UE que pour la Belgique, sont très largement repassés au-dessus de la moyenne à long terme (resp. 98,5 et 97,7).

**Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2008/1-2023/8**



Source : Eurostat

**Graphique 1-2 : Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2020/5-2023/8**

Source : Eurostat

Le rétablissement de la confiance économique a toutefois été de courte durée. Un nouvel effondrement de l'indice de confiance, bien plus marqué en Belgique qu'au sein de l'UE, est ainsi observé entre juillet 2021 et octobre 2022. En octobre 2022, le niveau de confiance de la Belgique (82,2) est largement inférieur au niveau de l'UE (92,8) et les deux courbes se retrouvent de nouveau sous la moyenne à long terme. Cette chute est plus que probablement due aux problèmes d'approvisionnement, aux incertitudes sur le marché de l'énergie et à l'inflation historiquement forte. La chute plus marquée de la confiance économique en Belgique s'explique ainsi, du moins en partie, par le fait que l'économie belge est vulnérable face à la hausse des prix énergétiques. Notamment en raison de la consommation d'énergie par habitant relativement élevée et de la transmission plus rapide de l'augmentation du prix de gaz vers les ménages en raison du fonctionnement du marché de l'énergie. Suite à la baisse des prix de l'énergie, les niveaux de confiance économique de l'UE et de la Belgique se sont quelque peu redressés entre octobre 2022 et avril 2023 (resp. 97,0 et 92,4), avant de diminuer à nouveau pour atteindre des valeurs respectives de 92,9 et 87,1 en août 2023. Le niveau de confiance de la Belgique reste par conséquent bien en-dessous de la moyenne de long terme (97,7) et de la moyenne européenne.

La chute de la confiance économique globale entre juillet 2021 et octobre 2022 est principalement due à deux des cinq secteurs sous-jacents, l'industrie et les consommateurs (cf. Graphique 1-2). À la suite de la crise sanitaire, l'indice de confiance du secteur de l'industrie et l'indice de confiance des consommateurs sont redevenus positifs (resp. 9,1 et 1,9 en juillet 2021), avant de s'effondrer en 2022 et de correspondre de nouveau à des valeurs négatives en Belgique (resp. -20,0 et -26,5 en octobre 2022, contre resp. -2,2 et -28,7 en moyenne au sein de l'UE). L'augmentation du coût de l'énergie a d'une part conduit toute une série d'entreprises de certains

secteurs à forte consommation d'énergie à réduire leur production lors du second semestre 2022. En conséquence, l'activité industrielle s'est contractée à partir de l'été. D'autre part, la hausse du coût de l'énergie a exacerbée les inquiétudes des ménages en matière de pouvoir d'achats. Au cours de cette période, la confiance a également diminué dans le secteur du commerce de détail (1,2 à -5,9) et dans le secteur des services (22,4 à 11,8). En comparaison aux autres secteurs, la confiance dans le secteur de la construction s'est maintenue et s'est avérée assez robuste au premier trimestre 2022, avant de chuter à son tour entre mars 2022 (9,3) et octobre 2022 (0,7).

Après octobre 2022, la confiance des consommateurs s'est redressée, pour ensuite se stabiliser. En quatre mois, cet indicateur de confiance a gagné près de 13 points et se rapproche de sa moyenne de long terme. En août 2023, les perspectives macroéconomiques se dégradent aux yeux des ménages mais leurs intentions d'épargne se renforcent (BNB, 2023a). Au niveau des entreprises, la situation est contrastée selon les branches d'activité. La confiance des chefs d'entreprise se détériore dans les services aux entreprises et dans l'industrie et reste faible dans le commerce de détail. Après une période relativement stable (à des niveaux faibles) entre octobre 2022 et juin 2023, la confiance s'est à nouveau détériorée dans la construction au cours du mois de juillet 2023. La baisse du baromètre de conjoncture, entamée en avril 2022 dans les secteurs de la construction et de l'industrie semble néanmoins s'estompée en août 2023.

Le point 2 montre que la confiance dans la construction pâtit des prévisions de demande nettement moroses et d'une moins bonne appréciation du niveau du carnet de commandes. Les retards engendrés par les problèmes d'approvisionnement causés par la pandémie<sup>10</sup> étant doucement rattrapés, les carnets de commandes des entrepreneurs du secteur se remplissent progressivement moins rapidement, passant de 6,5 mois en mars 2023 à 6,1 mois en août 2023<sup>11</sup>. Les entrepreneurs continuent de plus à se montrer réservés quant à l'évolution des carnets de commandes et de la demande à venir. Le repli de la confiance des chefs d'entreprise de la construction se reflète d'ailleurs dans le fort ralentissement de l'investissement dans l'immobilier résidentiel et non-résidentiel.

---

<sup>10</sup> Cf. Rapports d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

<sup>11</sup> Source : Eurostat, Construction – données trimestrielles, [EI\\_BSBU\\_Q\\_R2](#).

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

Les enquêtes de la Banque Nationale de Belgique (BNB) qui sont à la base de l'analyse conjoncturelle décrite 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 de ce fait un outil extrêmement précieux pour l'analyse conjoncturelle dans les périodes d'incertitude, telle que la période actuelle d'incertitude liée à une succession de chocs socio-économiques : crise sanitaire du covid et ses confinements, reprise post-covid plus rapide et forte que prévue, crise énergétique et invasion de l'Ukraine par la Russie, inflation historiquement élevée et persistante, resserrement monétaire. Dans la mesure où les résultats sont disponibles par mois, ils donnent des indications sur les évolutions attendues dans les secteurs.

### 2.1 Perspectives de l'évolution conjoncturelle

Après s'être toutes deux progressivement rétablies suite à la crise sanitaire du coronavirus, les courbes de conjoncture pour les bâtiments (cf. point 2.1.1) et pour les infrastructures (cf. point 2.1.2) présentées ci-dessous ont suivi des tendances distinctes au cours des années 2021 et 2022. D'un côté, le secteur du bâtiment s'est retrouvé confronté à de nouvelles turbulences dès le second semestre de l'année 2021 et ces turbulences se sont poursuivies tout au long de l'année 2022. La situation ne s'est guère améliorée au cours de l'année 2023. Les courbes de conjoncture se sont stabilisées à des niveaux négatifs inférieures à la moyenne de long terme. De l'autre côté, le secteur des infrastructures est parvenu à se maintenir lors du second semestre de l'année 2021 et du premier semestre de l'année 2022. Les courbes de conjoncture du secteur ont néanmoins fini par se contracter lors du deuxième semestre 2022 et du premier trimestre 2023. Les données brutes semblent toutefois indiquer une légère amélioration des courbes de conjoncture des infrastructures entre avril et octobre 2023.

La tendance baissière observée au sein des deux sous-secteurs est tirée par les prévisions de la demande. Les courbes de conjoncture de la construction font ainsi apparaître une incertitude croissante quant à l'évolution de la demande et des carnets de commandes du secteur de la construction dans les prochains mois. Ces inquiétudes du secteur peuvent être mises en lien avec les difficultés auxquelles le secteur continue de faire face. Ainsi, les hausses de prix – qui ont été persistantes tout au long de l'année 2022 – continuent de peser sur la demande et les carnets de commandes des entreprises de la construction. À cela s'ajoute la forte et rapide remontée des taux d'intérêt qui alourdi les coûts de financement des investissements.

Les inquiétudes du secteur sont particulièrement marquées dans le secteur du bâtiment (et surtout du logement). La hausse relativement importante des taux d'intérêt du marché à long terme, l'accès au crédit immobilier de plus en plus difficile et le climat d'incertitude ont en effet impacté négativement les investissements des ménages (et des entreprises) dans l'immobilier (non-)résidentiel. Les sections suivantes du présent rapport montrent d'ailleurs que le secteur de la construction connaît de fortes turbulences dans le domaine de la construction résidentielle et de la

rénovation. Bien que la forte hausse du coût des matériaux de construction et l'augmentation des coûts d'exploitation due à l'inflation élevée ont également poussé les pouvoirs publics à reporter certains projets, les perspectives sont moins préoccupantes dans les infrastructures en raison des investissements publics prévus prochainement. Les travaux d'infrastructures, stimulés par les plans de relance, les élections communales d'octobre 2024 et les investissements de la Défense, se portent bien et maintiennent globalement le secteur de la construction à flot. Néanmoins, une crainte subsiste que la situation se complique dans le domaine des infrastructures après les élections.

L'état conjoncturel du secteur de la construction dans les mois et les années à venir dépendra en grande partie de la capacité des ménages, des entreprises et des pouvoirs publics (après les élections 2024) à financer leurs projets. L'attention des pouvoirs publics et des acteurs du secteur devra être portée en priorité, dans les mois à venir, sur l'évolution de l'activité dans le secteur du bâtiment. Dans ce contexte, les interlocuteurs sociaux de la construction insistent sur le fait que ces perspectives sont inquiétantes pour l'activité du secteur de la construction, mais aussi et surtout pour la concrétisation des grands objectifs environnementaux et sociaux. Le secteur de la construction a un rôle crucial à jouer pour répondre au grands enjeux sociétaux et environnementaux, notamment via son rôle majeur dans la décarbonisation du parc de bâtiment (dont les logements) et dans la construction d'infrastructures durables. Ces investissements, partiellement soutenus par les différents plans de relance, seront indispensables pour tendre vers la réalisation des objectifs climatiques et énergétiques de long terme, lutter contre la crise du logement, et réduire la vulnérabilité des ménages et entreprises aux prochaines crises énergétiques et environnementales<sup>12</sup>.

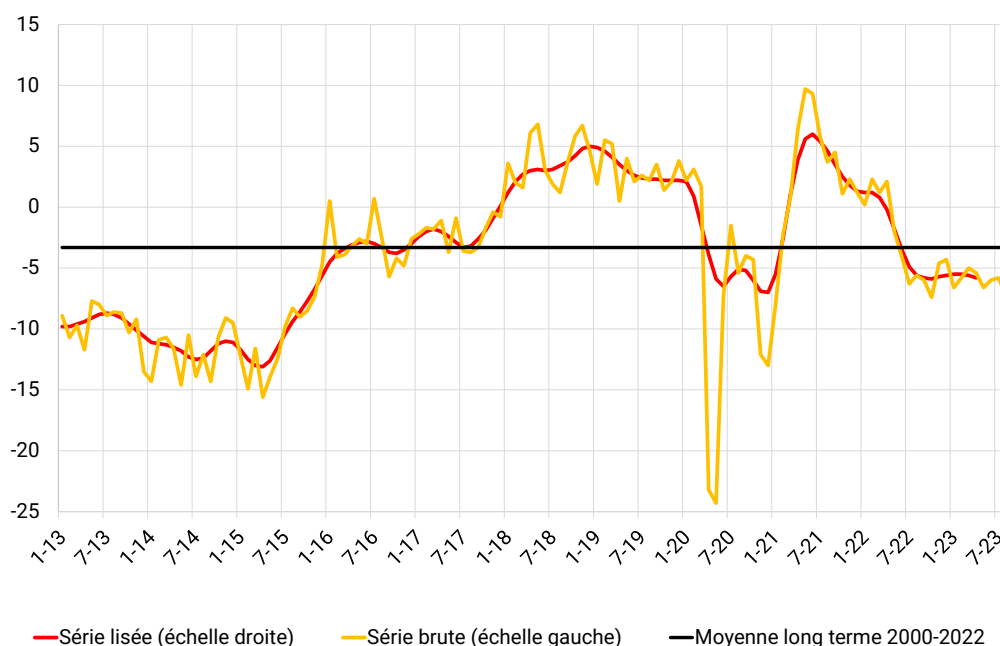
### 2.1.1 Courbe de conjoncture des bâtiments

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 dessaisonnalisées lissées et brutes 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 6 et de 9,3.

---

<sup>12</sup> Cf. « [Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité](#) » publié en septembre 2022 par la CCS Construction.

**Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments, données brutes et données lissées, 2013/1-2023/8**



Source : CCE sur la base de la BNB

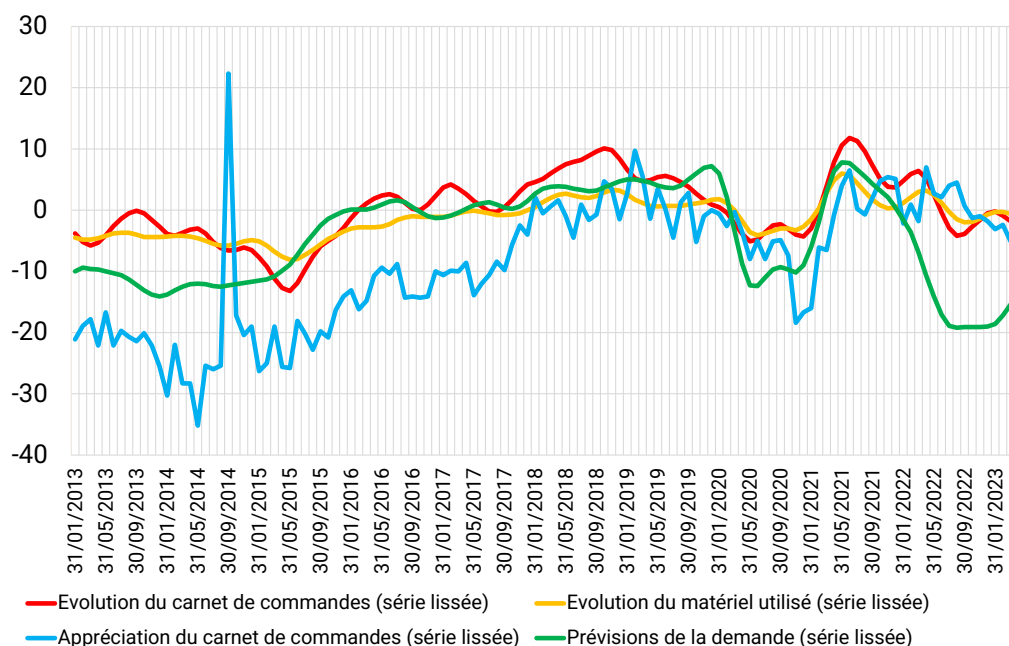
Après une forte reprise au cours du premier semestre de l'année 2021, le secteur du bâtiment est confronté à de nouvelles turbulences depuis le second semestre de l'année 2021 et cette tendance s'est poursuivie tout au long de l'année 2022. Au cours de l'année 2022, les courbes de conjoncture des bâtiments sont ainsi repassées à des valeurs négatives et sous la moyenne de long terme. En octobre 2022, la courbe lissée (brute) a atteint un niveau de -5,9 (-7,4). En 2022, la hausse relativement importante des taux d'intérêt du marché à long terme, l'augmentation significative des prix des matériaux de construction – qui a clairement été supérieure à l'inflation globale –, l'accès au crédit immobilier de plus en plus difficile et le climat d'incertitude ont ainsi impacté négativement les courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments. À la fin de l'année 2022 et au premier quadrimestre 2023, la courbe lissée semble se stabiliser à des niveaux négatifs (-5,8 en avril 2023) et inférieurs à la moyenne de long terme (-3,3). La courbe non-lissée ne semble pas indiquer pas une amélioration de la conjoncture du gros-œuvre des bâtiments au cours des quatre mois suivants<sup>13</sup>.

La courbe synthétique de la conjoncture du gros-œuvre des bâtiments est la résultante de plusieurs composantes dont 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<sup>14</sup>. L'évolution de ces différentes composantes est illustrée ci-dessous dans le Graphique 2-2.

<sup>13</sup> Au moment de la rédaction du présent rapport, les données brutes étaient disponibles jusqu'au mois d'octobre 2023.

<sup>14</sup> Pour plus de détails quant à la [méthodologie de la BNB](#), cf. "Le nouveau baromètre de conjoncture de la BNB".

**Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre des bâtiments, 2013/1-2023/04**



Source : CCE sur la base de la BNB

Comme mentionné dans les précédents rapports<sup>15</sup>, 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 commandes 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.

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. Ceci s'explique en partie par le fait que les investissements en logements des ménages ont réalisé un important mouvement de rattrapage dès l'année 2021 - en progressant de 6% (ICN, 2023)<sup>16</sup>. Selon le BFP (2021), ce net rebond peut entre autres s'expliquer par le fait qu'une partie de l'épargne « forcée », accumulée par certains ménages durant la crise sanitaire et les confinements, se soit dirigée vers des investissements de rénovation ou de construction de logements. Le redressement des investissements des entreprises est aussi intervenu rapidement en 2021 (+4,7%, contre -5,5% en 2020<sup>17</sup>). Ces constats sont également visibles à travers l'analyse du

<sup>15</sup> Cf. Rapports d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

<sup>16</sup> Les investissements en logements des ménages avaient chuté de 7,1% en 2020 (ICN, 2023) en raison des retards pris par les projets résidentiels lorsque la pandémie a éclaté.

<sup>17</sup> Source : ICN (2023).

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).

L'évolution négative de la courbe des bâtiments au cours du second semestre de l'année 2021 et de l'année 2022 a été influencée le plus fortement par la prévision de la demande (cf. Graphique 2-2) – qui n'a cessé de diminuer au cours de cette période. En comparaison, les trois autres composantes (évolution du carnet de commande, appréciation du carnet de commande et évolution du matériel utilisé) ont suivi une tendance à la baisse au deuxième semestre 2021 avant de se stabiliser au premier semestre 2022 et de repartir à la baisse lors du troisième trimestre 2022. Ces trois composantes de la courbe des bâtiments se sont stabilisées à des valeurs négatives au cours du quatrième trimestre 2022 et du premier trimestre 2023. Malgré un léger regain au premier trimestre 2023, les prévisions de la demande restent bien basses. Les données brutes disponibles jusqu'au 30 octobre 2023 semblent indiquer une stabilisation des composantes « évolution du carnet de commandes », « appréciation du carnet de commande », « évolution du matériel utilisé » et « prévision de la demande ».

Alors que les carnets de commandes des entreprises du secteur de la construction sont encore remplis pour les six prochains mois<sup>18</sup>, les courbes de conjonctures du gros-œuvre des bâtiments continuent d'indiquer une incertitude du secteur quant à l'évolution de la demande dans les mois à venir, certainement liée aux difficultés auxquelles le secteur fait face depuis plusieurs mois. La conjoncture maussade dans le secteur de la construction au cours de cette période est due au ralentissement de la croissance des investissements, et surtout un recul des investissements en logements. La nette remontée des taux d'intérêt de long terme, les prix élevés des matériaux de construction – suite à une augmentation significative supérieure à l'inflation globale – et l'accès au crédit immobilier de plus en plus difficile, combinés au climat d'incertitude et à la baisse du pouvoir d'achat, influencent négativement l'investissement des ménages et des entreprises dans l'immobilier résidentiel et non-résidentiel. Selon le BFP (2023a), sur base annuelle, les investissements des ménages reculeraient dès lors de 3,0% en 2023. Le BFP (2023a) prévoit néanmoins une stabilisation des taux hypothécaires et une hausse du pouvoir d'achat, permettant aux investissements des ménages de rebondir de 1,5% en volume en 2024. À partir de 2025, la croissance des investissements en logements retrouverait un rythme davantage conforme aux évolutions observées dans le passé, avec le soutien dans les différents plans de relance. Quoi qu'il en soit, le suivi de la demande et des carnets de commandes dans le secteur du bâtiment reste par conséquent un point d'attention dans les mois à venir.

---

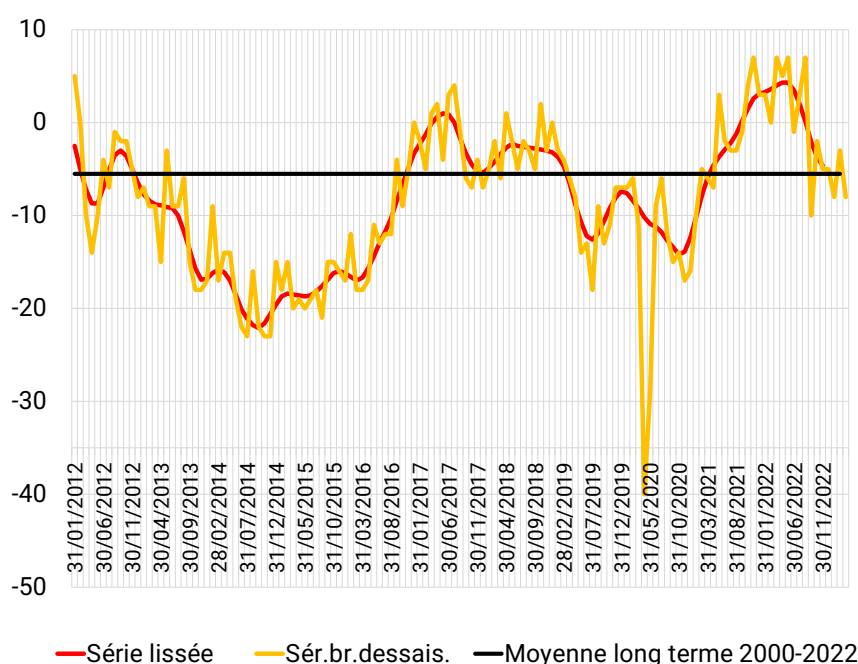
<sup>18</sup> En Belgique, au cours de cette période, les carnets de commandes du secteur de la construction ont été remplis pour une durée d'environ 6 mois (6,2 en 2022/T1, 6,3 en 2022/T2, 6,4 en 2022/T3, 6,3 en 2022/T4 et 6,1 en 2023/T1, 6,3 en 2023/T2, 6,2 en 2023/T3). Source : Eurostat, Construction – données trimestrielles, [EI\\_BSBU\\_Q\\_R2](#).



## 2.1.2 Courbe de conjoncture des infrastructures

Comme mentionné dans les précédents rapports<sup>19</sup>, les deux premiers confinements ont eu un impact plus important sur l'évolution de la courbe conjoncturelle 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, 2012/1-2023/4**

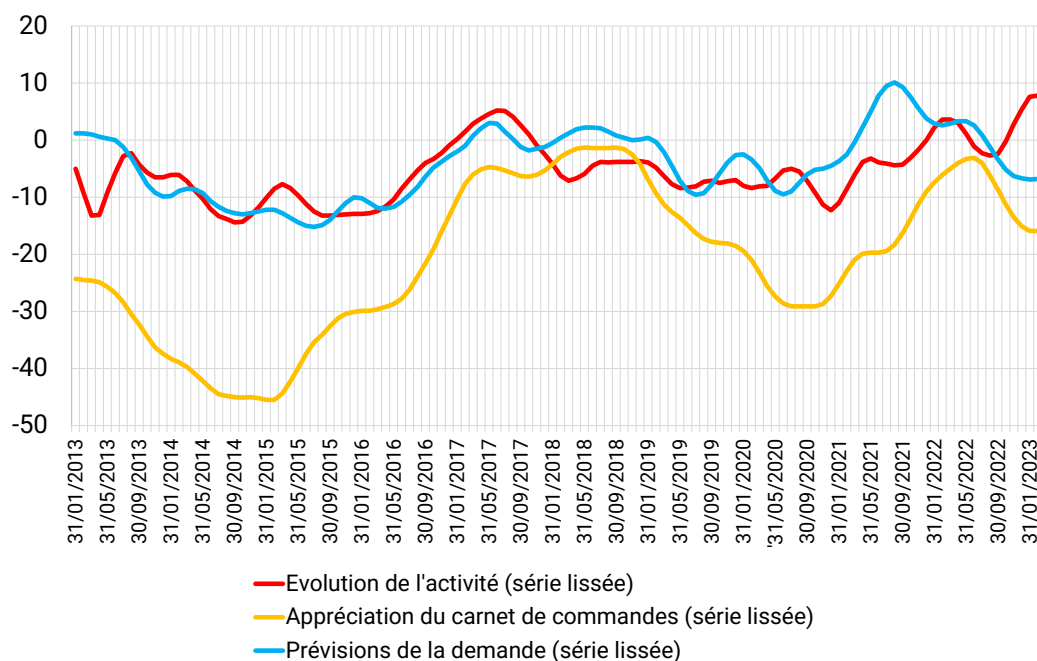


Source : CCE sur la base de la BNB

Tout comme pour la courbe de conjoncture relative au gros-œuvre des bâtiments, les données dessaisonnées brutes et lissées de la courbe de conjoncture des infrastructures se sont ensuite progressivement améliorées tout au long de l'année 2021 et sont devenues positives (et supérieures à la moyenne de long terme). Elles ont ainsi atteint des valeurs respectives de 3,0 et de 3,1 en décembre 2021 et ont continué leur croissance lors du premier semestre de l'année 2022 pour atteindre des niveaux largement supérieurs à la moyenne de long terme (cf. Graphique 2-3). Cette tendance haussière est due aux valeurs positives des composantes « évolution de l'activité » et « prévisions de la demande », ainsi qu'à une croissance de la composante « appréciation des carnets de commandes ».

<sup>19</sup> Cf. Rapports de juin 2021 (CCE 2021-2149), février 2022 (CCE 2022-0250) et d'octobre 2022 (CCE 2022-2609).

**Graphique 2-4 : Composantes de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2013/1-2023/4**



Source : CCE sur la base de la BNB

On peut ensuite observer une chute des courbes de conjoncture des infrastructures lors du troisième trimestre de l'année 2022, qui se poursuit jusqu'à la fin de l'année, avant de se stabiliser à des valeurs proches de la moyenne de long terme au premier trimestre 2023. Cette chute est principalement tirée par les composantes « Appréciation du carnet de commandes » et « Prévisions relatives à la demande », la composante « Évolution de l'activité » poursuivant sa tendance à la hausse. Les données brutes semblent toutefois indiquer une stabilisation (voire une amélioration) de la courbe de conjoncture des infrastructures entre avril et octobre 2023.

Tout comme dans le secteur du gros-œuvre des bâtiments, les courbes de conjoncture des infrastructures indiquent une incertitude du secteur quant à l'évolution de la demande dans les années à venir. La forte hausse du coût des matériaux de construction et l'augmentation des coûts d'exploitation due à l'inflation élevée ont poussé les pouvoirs publics à reporter (ou, dans certains cas, à revoir) certains projets. Outre l'inflation, les pénuries de main d'œuvre risquent également de retarder un certain nombre de projets publics (dont ceux financés par le plan de reprise et de résilience). Néanmoins, contrairement au secteur du gros-œuvre des bâtiments, les courbes de conjoncture des infrastructures se maintiennent à des valeurs proches de la moyenne de long terme. Les travaux d'infrastructures, stimulés par les plans de relance, les élections communales d'octobre 2024 et les investissements de la Défense, se portent en effet relativement bien et maintiennent globalement le secteur de la construction à flot. Le maintien à de bons niveaux et l'amélioration de la conjoncture des infrastructures esquissée par la courbe brute à partir d'avril 2023

peuvent ainsi être liée aux prévisions de croissance des investissements de l'ensemble des administrations publiques du Bureau fédéral du Plan<sup>20</sup> (2023b) :

- Investissements des pouvoirs locaux en progression à l'approche des élections communales de 2024 ;
- Investissements du pouvoir fédéral en augmentation, tirés à la hausse principalement par les investissements de la Défense ;
- Investissements des Régions et Communautés en nette hausse dans le cadre de leurs plans de relance respectifs (dont une grande partie prend fin en 2026).

Sous l'impulsion de ces investissements, les investissements publics devraient fortement augmenter tant en 2023 (12,2%) qu'en 2024 (7,5%) (BFP, 2023a). Les perspectives peuvent ainsi être prometteuses pour les années 2023, 2024 et 2025 dans le sous-secteur, à condition toutefois que les investissements susmentionnés dans les infrastructures publics soient effectivement réalisés.

Après 2025-2026, une crainte subsiste que la situation se complique dans le domaine des infrastructures. Et ce, car d'une part, les investissements publics susmentionnés affichent un profil volatile (cycle électoral des pouvoirs locaux, timing des différents plans de relance et calendrier des investissements de la Défense) et d'autre part, car peu de nouveaux investissements publics dans les infrastructures sont prévus après la réalisation des plans de relance. Une large partie des investissements des plans de relance régionaux est de plus réalisée au détriment des investissements « traditionnels » des Régions (càd des investissements « hors plan de relance ») - la part de ces investissements publics ayant été réduite avec les plans de relance. Ainsi, selon les perspectives du BFP (2023b), de 2025 à 2028, les investissements publics seraient largement orientés à la baisse (croissance en volume de, resp. -1,5%, 1,4%, -5,5% et -1,1%, contre env. +4,7% en 2023 et 2024), principalement en raison de la diminution des investissements des pouvoirs locaux après les élections communales de 2024. Sans compter d'éventuels retard dans le planning des investissements liés au PRR, le BFP (2023b) prévoit qu'à partir de 2027, les investissements publics dans les infrastructures vont retomber à 2,7% du PIB, soit à un niveau bien en dessous de l'objectif des 4% du PIB fixé dans la déclaration gouvernementale.

Le manque d'investissement public historique en Belgique – mis en évidence par la CCS « Construction » dans ses avis<sup>21</sup> - sous-tend de surcroît un besoin élevé d'investir davantage dans les infrastructures publiques, nécessaires, entre autres, à la décarbonisation du parc immobilier public et à la réalisation des objectifs du Green Deal. Nos infrastructures publiques (écoles, hôpitaux, maisons de repos, autoroutes, voies navigables, chemins de fer, etc.) sont en effet, pour un grand nombre, obsolètes

---

<sup>20</sup> Selon les prévisions du BFP (2023), après avoir été négative en 2022, la croissance en volume des investissements de l'ensemble des administrations publiques devrait être très dynamique tant en 2023 (11,1%) qu'en 2024 (8,2%).

<sup>21</sup> 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](#).

et devront en conséquence être largement renouvelées. Selon les interlocuteurs sociaux de la construction, ce handicap historique en termes de capital public, de même que la hausse des investissements nécessaires pour réussir la transition climatique, doivent être pris en considération dans l'ambition en termes d'investissements publics que ce sont fixés les pouvoirs publics.

Pour répondre à ce manque d'investissement public historique, les pouvoirs publics devront par conséquent veiller à ce que les investissements publics restent au minimum sur la trajectoire visant à les porter à 4% de PIB<sup>22</sup> après les élections communales et après que les investissements des plans de relance aient été réalisés. En notant qu'actuellement la Belgique investit 2,7% de son PIB dans les travaux publics (soit bien moins les 3,5% de ses voisins européens), les pouvoirs publics devront impérativement prévoir un plan d'investissements ambitieux pour les années à venir. Dans un contexte de marge de manœuvre budgétaire réduite<sup>23</sup>, pour réaliser les investissements publics indispensables aux grands objectifs sociétaux et environnementaux, le grand défi reste de concilier, grâce aux nécessaires arbitrages budgétaires, les besoins d'investissements avec les exigences de réduction du déficit et de la dette publique.

Dans le cadre du PRR, les partenaires sociaux de la construction tiennent à souligner à nouveau qu'ils apprécient la mise en œuvre par les autorités de la plateforme [www.nextgenbelgium.be](http://www.nextgenbelgium.be), qui reprend un suivi du financement, des objectifs et du calendrier d'exécution de chacun des projets prévus.

## 2.2 Évolution de la valeur ajoutée brute du secteur de la construction

Le Graphique 2-5 montre qu'après avoir chuté lourdement au cours des deux premiers trimestres de l'année 2020, la valeur ajoutée brute du secteur de la construction, en prix courants (ligne rouge), 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 trimestres suivants. Selon le BFP (2021), 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. La tendance à la hausse de la valeur ajoutée dans le secteur de la construction, en prix courants, s'est poursuivie au cours de l'année 2021, de l'année 2022 et du premier trimestre 2023. Après une croissance relativement forte au dernier trimestre 2021 (3,6%), la croissance de l'activité du secteur de la construction a été plus modérée lors

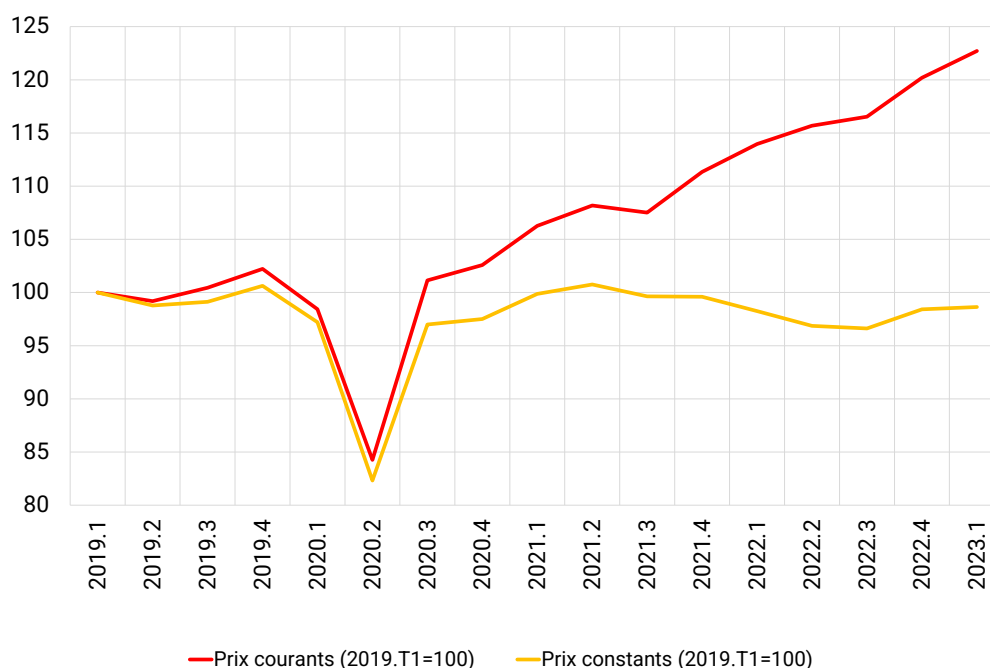
---

<sup>22</sup> Pour répondre à ce manque d'investissement public historique, les autorités publiques ont affiché leur volonté d'augmenter les investissements dans les infrastructures publics - notamment dans le cadre de l'Accord de gouvernement 2020-2024 et du Plan national pour la reprise et la résilience. 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 3,5% pour 2024 et de 4% pour 2030.

<sup>23</sup> Les risques pour la soutenabilité des finances publiques étant élevés à moyen et long termes dans le pays (CCE, 2023b).

des trimestres suivants (+2,3% en 2022.T1, +1,5% en 2022.T2, +0,7% en 2022.T3). Elle a ensuite été de +3,1% en 2022.T4 et +2,1% en 2023.T1.

**Graphique 2-5: Évolution trimestrielle de la valeur ajoutée du secteur de la construction, données en volume corrigées des variations saisonnières et des effets de calendrier, en prix constants et en prix courants, Indice 2019=100, Belgique, 2019/1-2023/1**



	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4
Prix courant	5.984	6.092	6.054	6.270	6.417	6.514	6.562	6.768	6.910	6.973	:	:
$\Delta$ pér. préc.	3,6%	1,8%	-0,6%	3,6%	2,3%	1,5%	0,7%	3,1%	2,1%	0,9%	:	:
Prix constant	5.255	5.302	5.243	5.241	5.170	5.097	5.084	5.179	5.190	5.206	:	:
$\Delta$ pér. préc.	2,4%	0,9%	-1,1%	0,0%	-1,4%	-1,4%	-0,3%	1,9%	0,2%	0,3%	:	:

Source : BNB

Selon les données en prix constants, ou « en volume » (ligne jaune), après une croissance de 6,9% en 2021 par rapport à l'année précédente, la construction a affiché une récession de 2,4% sur l'ensemble de l'année 2022. Ainsi, après avoir enregistré une croissance soutenue au cours des deux premiers trimestres de 2021 par rapport à la même période l'année précédente (fortement impactée par la crise sanitaire, cf. supra), la croissance trimestrielle de la valeur ajoutée dans la construction s'est graduellement ralentie. En 2021, la construction a été particulièrement touchée par la forte hausse des prix des intrants (matériaux de construction) et par une insuffisance de l'offre (pénurie de main d'œuvre et problème d'approvisionnement)<sup>24</sup>. La valeur ajoutée en volume du secteur a ensuite diminué au cours des trois premiers trimestres de l'année 2022, avant de redevenir légèrement positive lors du dernier trimestre de l'année 2022 (+1,9%) pour ensuite se stabiliser aux premier et deuxième trimestres 2023 (resp. +0,2% et +0,3%). La croissance de fin 2022 n'a toutefois pas permis de

<sup>24</sup> Cf. Rapport d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), de février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

compenser les baisses passées de fin 2021 et début 2022. La valeur ajoutée en prix constant est ainsi inférieure à son niveau pré-COVID. Selon la BNB (2023b), la construction a été l'un des secteurs les plus affectés par la hausse des coûts des entreprises en 2022. La hausse relativement importante des taux d'intérêt du marché à long terme et la forte augmentation des prix des matériaux de construction ont de surcroît impacté négativement les investissements des ménages dans le logement.

Au cours des années 2023-2024, le secteur de la construction va souffrir essentiellement des difficultés du résidentiel neuf (cf. point 2.1.1). Pour les années 2025-2026, alors que ces difficultés devraient moins peser sur le secteur, la construction risque de souffrir de la fin des investissements prévus dans le cadre des plans de relance (cf. point 2.1.2), ainsi que de la baisse des travaux de reconstruction.

## 2.3 Évolution des coûts des matériaux de construction

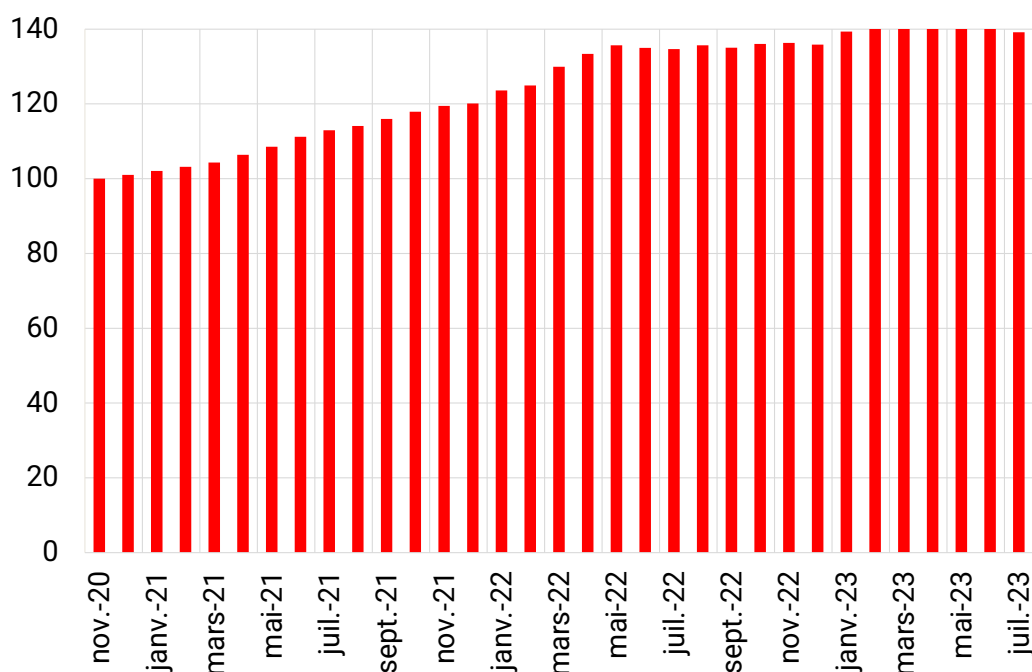
Bien que les difficultés d'approvisionnement - qui ont entraîné des délais de livraison allongés et pesé sur les prix des matériaux de construction en 2020, 2021 et début 2022 – se sont résorbées et normalisées, les entreprises du secteur de la construction continuent de faire face à des prix élevés des matériaux de construction – mesurés par l'indice I-2021<sup>25</sup> suite à une longue période de fortes augmentations<sup>26</sup>. Ces fortes hausses ont été principalement dues 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. Le prix des matériaux de construction a ainsi augmenté en moyenne de 35,7% entre novembre 2020 et mai 2022, avec une hausse de 12,1% entre janvier 2022 et mai 2022 (cf. Graphique 2-6). Début 2022, les hausses concernent surtout l'acier, le bois, les matériaux d'isolation et les métaux non ferreux et moins les produits en verre, les matériaux d'infrastructure, les briques et les tuiles.

Au cours de cette période, la forte hausse des prix des matériaux de construction était la conséquence de l'envolée des prix des matières premières sur les marchés internationaux. Durant 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, les retards ont mis du temps à être rattrapés. Or, entre-temps, la reprise économique en 2021 (et par conséquent la demande) a été plus forte et plus rapide qu'attendue, ainsi qu'amplifiée par les plans de relance. L'invasion de l'Ukraine par la Russie a ensuite entraîné de nouvelles perturbations des chaînes d'approvisionnement.

---

<sup>25</sup> L'« indice I », comme on l'appelle officiellement, reprend une sélection de quelque 26 catégories de matériaux de construction ainsi que leurs prix. Il est utilisé pour les accords de révision des prix dans le secteur de la construction. Une première étape dans la réforme de la Mercuriale s'est concrétisée par l'introduction, en janvier 2021, d'un nouvel « indice I », intitulé « Indice I-2021 ». Cet indice est composé de 60 produits regroupés en 11 catégories. Le calcul de l'« Indice I-2021 » se base sur les indices de prix à la production de novembre 2020 (novembre 2020 = 100). Cet indice est publié mensuellement par le [SPF Économie](#).

<sup>26</sup> Les causes des problèmes d'approvisionnement et des augmentations des prix des matériaux de construction sont expliquées plus en détails dans les rapports de février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

**Graphique 2-6 : Évolution de l'indice I-2021, en indice 100 =nov. 2020, 2021/04-2022/04**

Source : SPF Économie

Après une longue période de fortes hausses tout au long de l'année 2021 et début 2022, l'indice I 2021 affiche pour la première fois depuis novembre 2020 une légère baisse en juin 2022. Celle-ci résulte de l'évolution baissière des prix des aciers (-8%), des métaux non ferreux (-5%) et des bois (-2%) tandis que les prix des hydrocarbures (+5%), des briques (+4%) et des produits en béton (+1%) continuent d'augmenter. Les prix des matériaux de construction sont ensuite restés relativement stables (toujours à des niveaux élevés) entre juin 2022 et décembre 2022, avant de subir une nouvelle hausse en janvier 2023. L'indice I 2021 de janvier 2023, publié par le SPF Économie, s'élève à 139,33 points (+2,6%), contre 135,85 points en décembre 2022. Cette hausse est principalement tirée par la fabrication de verre (+27,5 points) et par la fabrication de ciment, de chaux et de plâtre (+15,1 points). Au cours du premier semestre 2023, l'indice I 2021 est demeuré élevé. Il s'établissait à 140,20 en juin 2023.

L'indice I 2021 montre clairement que les entreprises du secteur continuent à être confrontées à des prix élevés des matériaux de construction. Le niveau d'inflation historiquement élevé de 2022 a de surcroît impacté à son tour les salaires (dont ceux de la construction) à travers l'indexation automatique des salaires. L'indexation totale sur toute l'année 2022 de la CP124 s'est élevée à 7,95%. Ces nombreuses hausses de prix (énergie, matériaux, salaires) pèsent sur les marges et la rentabilité des entreprises du secteur de la construction - qui n'ont pas d'autres choix que de répercuter ces nombreuses hausses sur leurs clients, en partie ou en totalité. Combinées à une forte et rapide remontée des taux d'intérêt et à un accès plus strict aux crédits hypothécaires, l'augmentation de la facture finale des coûts de construction auprès des clients finaux pèsent sur la demande des potentiels clients désireux de se lancer dans des projets de construction ou de rénovation. Les consommateurs finaux (en particulier les ménages) reportent leurs projets de

construction et de rénovation (ou réduisent leurs ambitions), ce qui impacte négativement les carnets de commandes des entreprises du secteur de la construction et maintient sous pression la rentabilité de l'ensemble du secteur<sup>27</sup>.

Dans ce contexte, il semble nécessaire de développer et de mettre en place des mesures pour soutenir l'entièreté du secteur ainsi que ses clients à faire face à cette situation exceptionnelle (prix élevé des matériaux de construction, combiné à une remontée forte et rapide des taux d'intérêt et à un accès plus strict aux crédits hypothécaires). Et ce, tout en continuant à stimuler la demande, notamment en intensifiant les efforts prévus dans le cadre des plans de relance.

## 2.4 Faillites dans la construction

Sur la période 2013-2016, une baisse du nombre de faillites est constatée, avant de repartir à la hausse après 2016 pour atteindre 1 969 faillites en 2019 (cf. Graphique 2-7). En 2020 et en 2021, seulement resp. 1 322 et 1 411 entreprises ont été déclarées en faillite dans le secteur, soit une baisse de 32,9% et de 28,3% par rapport à 2019. Ces faibles nombres des faillites en 2020 et en 2021, malgré la crise sanitaire du coronavirus, peuvent s'expliquer par le moratoire temporaire sur les faillites et les mesures de soutien accordée par le gouvernement. La publication de l'arrêté royal du 24 avril 2020 dans le Moniteur belge a mis en place un sursis temporaire pour toutes les entreprises dont la continuité était 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. Cet arrêté royal qui a eu pour conséquence le gel des procédures de faillite devant les tribunaux était d'application jusqu'au 17 juin 2020. Le 6 novembre 2020, le gouvernement a approuvé un nouveau moratoire sur les faillites, qui a couru jusqu'au 31 janvier 2021. 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. On peut de plus souligner que les années 2020 et surtout 2021 ont été de très bonnes années pour le secteur de la construction – la crise sanitaire ayant dopé les projets d'investissement et de rénovation des particuliers dans le résidentiel.

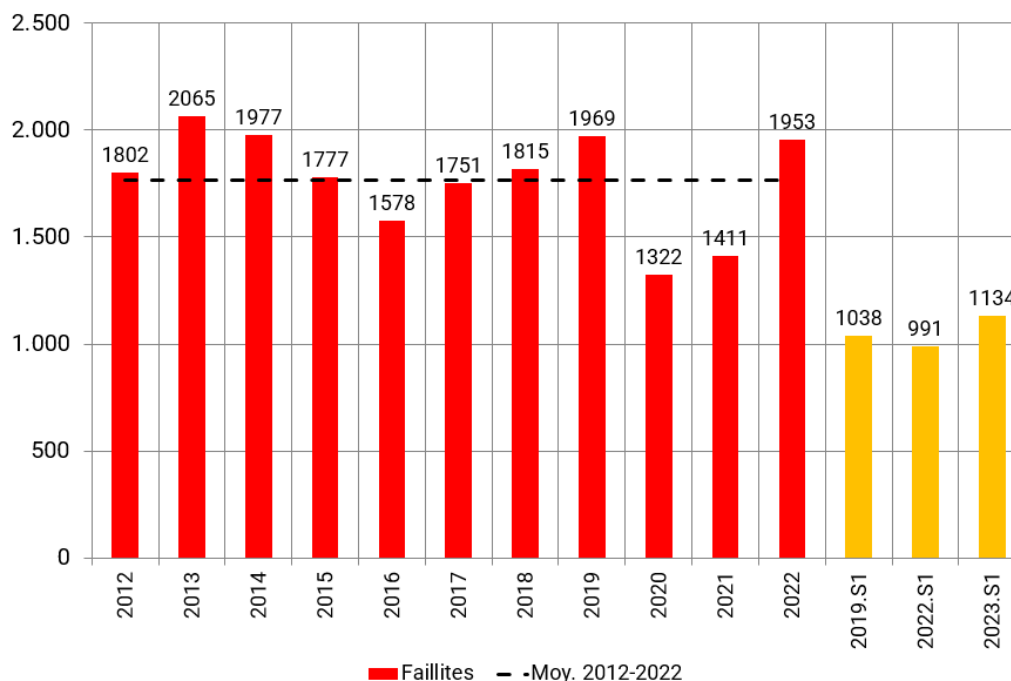
En 2022, le nombre de faillites dans le secteur de la construction a augmenté de 38,4% par rapport à 2021. Avec 1 953 faillites, le nombre de faillites déclarés en 2022 revient à des niveaux pré-COVID et est légèrement supérieur à la moyenne de ces dix dernières années. Au cours des trois premiers mois de l'année 2023, ce sont 542 faillites qui ont été déclarées dans le secteur de la construction, contre 502 au cours de la même période en 2019 (soit +8,0%). En 2022 et début 2023, ce sont surtout les petites entreprises, qui comptent peu de travailleurs, qui ont fait faillite.

---

<sup>27</sup> En 2021 et 2022, les marges ont (légèrement) diminué dans plusieurs branches d'activité de la construction et se retrouvent en dessous de leur moyenne de 2015-2019 (BNB, 2023b).



**Graphique 2-7: Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, par année (2012-2023.T1) et par Région**



	Mars 2022	Avril 2022	Mai 2022	Juin 2022	Juil. 2022	Août 2022	Sept. 2022	Oct. 2022	Nov. 2022	Déc. 2022	Janv. 2023	Fév. 2023	Mars 2023	Avril 2023	Mai 2023	Juin 2023
<b>Flandre</b>	93	71	109	117	61	43	139	97	88	110	113	112	129	89	128	140
<b>Bruxelles</b>	49	17	60	61	14	19	34	52	29	36	18	18	24	33	24	34
<b>Wallonie</b>	38	26	42	51	24	19	68	48	41	40	46	41	41	51	39	54
<b>Belgique</b>	180	114	211	229	99	81	241	197	158	186	177	171	194	173	191	228

Source : CCE sur la base de Statbel

Les statistiques sur les faillites, issues de Statbel, montrent également que le nombre de faillites (essentiellement des petites entreprises) dans le secteur de la construction a été particulièrement élevé en Flandre. Dans cette région, ce nombre a explosé en 2022 par rapport à la moyenne pour la période 2015-2019 (+57%), tandis qu'il a légèrement augmenté à Bruxelles et diminué en Wallonie. Cette forte hausse des faillites dans la construction en Flandre pourrait être liée à la suppression de la loi sur l'accès à la profession pour certaines professions précédemment réglementées. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, en Flandre, il n'est en effet plus nécessaire de prouver ses connaissances professionnelles pour exercer une profession dans certains secteurs (dont la construction). Les connaissances de base en matière de gestion d'entreprise ne doivent plus non plus être démontrées. La hausse du nombre de faillites sur l'ensemble du territoire belge peut aussi probablement être partiellement liée au dumping social et à la fraude sociale. Ces pratiques frauduleuses - qui permettent de proposer des prix plus bas que ceux du marché via l'évasion fiscale et qui touche l'ensemble du territoire belge – créent une concurrence déloyale pour les entreprises qui respectent les conditions sociales.

Au premier semestre 2023, le nombre de faillite a atteint un niveau record. Ce niveau record est probablement partiellement dû à un certain "effet de rattrapage"<sup>28</sup> et à un nombre d'entreprises plus élevé qu'avant la crise sanitaire. Etant donné les marges et la rentabilité des entreprises actuellement sous pression dans le secteur de la construction en raison de la hausse de leurs coûts d'énergie, de matériaux et salariaux et de la demande qui s'effondre dans le secteur résidentiel, il conviendra toutefois de suivre de près l'évolution des faillites dans le secteur dans les mois à venir, ainsi que de continuer à soutenir les investissements dans le logement, les bâtiments et les infrastructures<sup>29</sup> pour éviter un nombre trop important de faillites dans le secteur. Et ce, d'autant plus que le secteur belge de la construction est composé majoritairement de petites entreprises et d'indépendants (cf. point 3.1) – qui sont de manière générale plus durement touchés que les grandes entreprises au niveau de leurs marges bénéficiaires par les hausses des coûts<sup>30</sup>. Dans ce contexte, le soutien du secteur belge de la construction passera entre autres par l'intensification des efforts prévus dans le cadre des plans de relance, des incitants aux ménages à se lancer dans la rénovation et construction, un retour à l'accès à la profession, ainsi que par le renforcement de la lutte contre le dumping social et la fraude sociale.

### 3 Évolution de l'emploi dans le secteur de la construction

#### 3.1 Évolution globale de l'emploi dans le secteur de la construction

Le secteur de la construction est un important pourvoyeur d'emplois locaux. Ce secteur emploie plus de 300 000 personnes en Belgique, indépendant compris.

#### *Évolution de l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés dans le secteur de la construction*<sup>31</sup>

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 le début de l'année 2018 et 2022 (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 210 378 au quatrième trimestre de l'année 2022

---

<sup>28</sup> Le nombre de faillites ayant été relativement faible en 2020 et 2021. Comme susmentionné, pendant les années du coronavirus, les entreprises de construction pouvaient compter sur des aides gouvernementales.

<sup>29</sup> Dans ce contexte, voir notamment « Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité » publié en septembre 2022 par la CCS Construction.

<sup>30</sup> Les entreprises n'ont en effet pas toutes la même capacité à répercuter la forte hausse des coûts sur les prix de vente (BNB, 2022a). Les grandes sociétés ont traditionnellement un plus grand pouvoir de marché à cet égard et sont donc plus à même de protéger leurs marges bénéficiaires en répercutant davantage l'envolée des coûts sur leurs clients.

<sup>31</sup> 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.

(+4,0%). L'emploi dans le secteur de la construction continue ainsi de suivre une tendance globale à la hausse.

**Tableau 3-1 : Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2022**

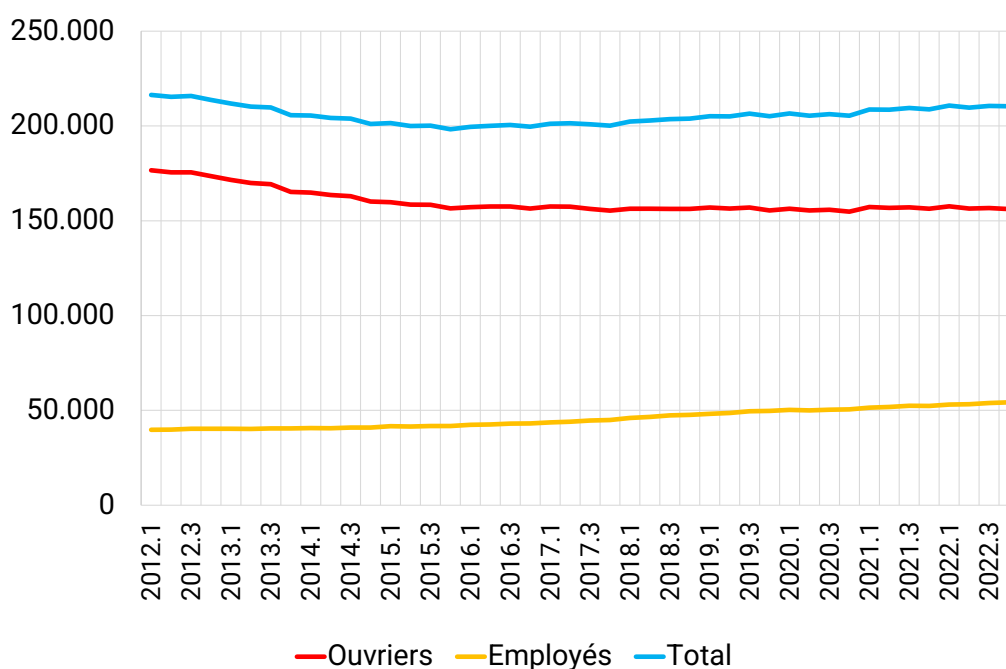
		Ouvrier(e)s			Employé(e)s			Total		
		Total	Homme	Femme	Total	Homme	Femme	Total	Homme	Femme
2013	I	171.516	169.803	1.713	40.316	25.625	14.691	211.832	195.428	16.404
	II	169.960	168.249	1.711	40.227	25.607	14.620	210.187	193.856	16.331
	III	169.282	167.588	1.694	40.438	25.806	14.632	209.720	193.394	16.326
	IV	165.254	163.548	1.706	40.463	25.849	14.614	205.717	189.397	16.320
2014	I	164.811	163.142	1.669	40.665	25.994	14.671	205.476	189.136	16.340
	II	163.612	161.965	1.647	40.605	25.962	14.643	204.217	187.927	16.290
	III	162.930	161.307	1.623	40.906	26.192	14.714	203.836	187.499	16.337
	IV	160.164	158.537	1.627	40.900	26.164	14.736	201.064	184.701	16.363
2015	I	159.831	158.095	1.736	41.676	26.567	15.109	201.507	184.662	16.845
	II	158.511	156.928	1.583	41.450	26.575	14.875	199.961	183.503	16.458
	III	158.438	156.855	1.583	41.734	26.798	14.936	200.172	183.653	16.519
	IV	156.546	154.986	1.560	41.742	26.791	14.951	198.288	181.777	16.511
2016	I	157.200	155.678	1.522	42.336	27.175	15.161	199.536	182.853	16.683
	II	157.552	156.036	1.516	42.561	27.314	15.247	200.113	183.350	16.763
	III	157.546	156.039	1.507	42.974	27.562	15.412	200.520	183.601	16.919
	IV	156.468	154.985	1.483	43.104	27.582	15.522	199.572	182.567	17.005
2017	I	157.502	156.024	1.478	43.656	27.961	15.695	201.158	183.985	17.173
	II	157.404	155.915	1.489	44.023	28.206	15.817	201.427	184.121	17.306
	III	156.297	154.821	1.476	44.599	28.542	16.057	200.896	183.363	17.533
	IV	155.315	153.837	1.478	44.887	28.768	16.119	200.202	182.605	17.597
2018	I	156.334	154.878	1.456	46.005	2.960	16.405	202.339	184.478	17.861
	II	156.326	154.861	1.465	46.526	29.955	16.571	202.852	184.816	18.036
	III	156.221	154.762	1.459	47.347	30.514	16.833	203.568	185.276	18.292
	IV	156.248	154.760	1.488	47.668	30.708	16.960	203.916	185.468	18.448
2019	I	157.018	155.519	1.499	48.154	30.951	17.203	205.172	186.470	18.702
	II	156.457	154.940	1.517	48.618	31.191	17.427	205.075	186.131	18.944
	III	156.982	155.447	1.535	49.545	31.791	17.754	206.527	187.238	19.289
	IV	155.456	153.943	1.513	49.710	31.909	17.801	205.166	185.852	19.314
2020	I	156.324	154.804	1.520	50.268	32.185	18.083	206.592	186.989	19.603
	II	155.431	153.909	1.522	50.021	32.007	18.014	205.452	185.916	19.536
	III	155.809	154.249	1.560	50.378	32.297	18.081	206.187	186.546	19.641
	IV	154.836	153.286	1.550	50.558	32.411	18.177	205.424	185.697	19.727
2021	I	157.220	155.608	1.612	51.462	32.940	18.522	208.682	188.548	20.134
	II	156.813	155.173	1.640	51.795	33.086	18.709	208.608	188.259	20.349
	III	157.063	155.383	1.680	52.401	33.392	19.009	209.464	188.775	20.689
	IV	156.352	154.642	1.710	52.368	33.305	19.063	208.720	187.947	20.773
2022	I	157.641	155.888	1.753	53.074	33.715	19.359	210.715	189.603	21.112
	II	156.417	154.657	1.760	53.265	33.783	19.482	209.682	188.440	21.242
	III	156.712	154.915	1.797	53.888	34.265	19.623	210.600	189.180	21.420
	IV	156.141	154.328	1.813	54.237	34.427	19.810	210.378	188.755	21.623

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 (voire diminue légèrement) depuis fin 2015. Entre 2016.T1 et 2022.T4, le nombre d'employés dans le secteur a augmenté de 28,1% alors que le nombre d'ouvriers a diminué de 0,7%. Au quatrième trimestre de l'année 2022, le nombre d'employés dans le secteur de la construction s'élevait à 54 237 (soit +3,6% par rapport à la même période l'année précédente) et le nombre d'ouvriers à 156 141 (-0,1%).

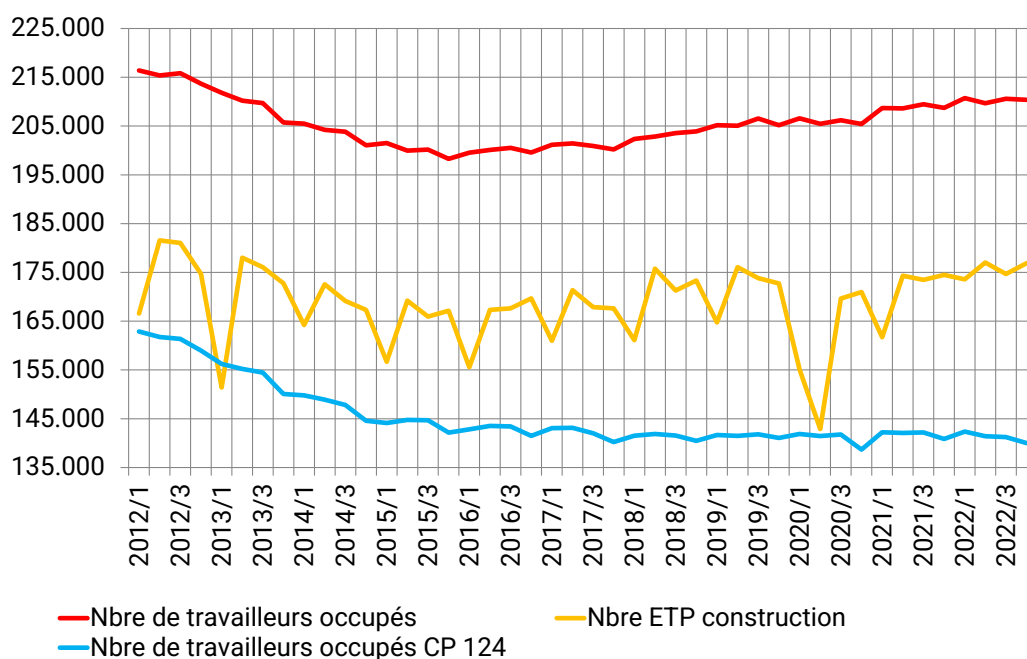
Le Tableau 3-1 révèle également une forte disparité de genre au niveau des travailleurs actifs dans le secteur de la construction – qui est particulièrement marquée dans la catégorie des ouvrier(e)s. Cet aspect est analysé dans le point 3.2 du présent rapport.

**Graphique 3-1: Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2012-2022**



Source : ONSS

**Graphique 3-2: Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2012-2022**



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 (ETP). Ce graphique met en évidence une chute importante 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'équivalents 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). Au premier trimestre 2021, le nombre d'équivalents temps-plein a à nouveau chuté (161 707 ETP), avant de se redresser et de stabiliser autour de 174 000 ETP le reste de l'année. Globalement, on observe une tendance à la hausse depuis 2020. Au quatrième trimestre 2022, on comptait 176 868 travailleurs en équivalent-temps plein dans le secteur de la construction. Le nombre de travailleurs dans la CP 124 est quant à lui resté relativement stable depuis 2018 (hormis une baisse au quatrième trimestre 2020), oscillant entre 140 000 et 142 000 ouvriers au cours de cette période. Il s'élève à 140 000 ouvriers au quatrième trimestre de l'année 2022.

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 équivalent temps plein, qui ne se reflète pas dans les données relatives au nombre de travailleurs occupés.

### ***Évolution 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 actifs<sup>32</sup> dans une entreprise étrangère sur base des déclarations Limosa<sup>33</sup>) est interprétée à l'aide des données de Constructiv (cf. Tableau 3-2). Au moment de la rédaction du présent rapport, les dernières données de Constructiv concernaient l'année 2022.

Entre 2017 et 2022, le nombre de travailleurs Limosa (ouvriers + indépendants) suit une tendance à la baisse. Au cours de cette période, le nombre de travailleurs Limosa a diminué de 29,4%. Cette baisse est tirée par la diminution du nombre d'ouvriers (-37,8%, contre +7,2% pour les indépendants). Sur la période 2018 et 2022, le nombre

---

<sup>32</sup> Par travailleur actif, on entend un travailleur pour lequel une déclaration Limosa comprend au moins 1 jour de travail sur le trimestre dans la province concernée.

<sup>33</sup> 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 sont pas établis. 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".

de travailleurs Limosa a diminué de 9,2% (-12,3% pour les ouvriers contre -0,4% pour les indépendants). Une évolution semblable à celle du nombre de travailleurs Limosa est constatée au niveau du nombre de déclarations Limosa introduites au cours de la période 2017-2022. Au cours de cette période, le nombre total de déclarations Limosa introduites a baissé de 5,8% (-16,5% pour les salariés contre +34,2% pour les indépendants). Sur la période 2018 et 2022, le nombre de déclarations Limosa a par contre augmenté de 6,1% (-0,6% pour les ouvriers, contre +25,5% pour les indépendants). À noter que des baisses significatives du nombre de travailleurs et de déclarations Limosa sont observées entre 2017 et 2018 (resp. -22,2% et -11,1%) et entre 2019 et 2020 (resp. -7,6% et -8,5%). Une forte reprise est ensuite observée en 2021.

**Tableau 3-2: Évolution de l'emploi et des déclarations Limosa (travailleurs, salariés et indépendants), 2016-2022**

Emploi	Travailleurs Limosa		Salariés Limosa		Indépendants Limosa	
	Nbre	Δ	Nbre	Δ	Nbre	Δ
2016	122.609		101.152		21.457	
2017	123.477	0,7%	100.276	-0,9%	23.201	8,1%
2018	96.046	-22,2%	71.078	-29,1%	24.968	7,6%
2019	93.267	-2,9%	66.898	-5,9%	26.369	5,6%
2020	86.141	-7,6%	61.430	-8,2%	24.711	-6,3%
2021	86.799	0,8%	62.953	2,5%	23.846	-3,5%
2022	87.220	0,5%	62.354	-1,0%	24.866	4,3%

Déclarations	Travailleurs Limosa		Salariés Limosa		Indépendants Limosa	
	Nbre	Δ	Nbre	Δ	Nbre	Δ
2016	505.417		410.176		95.241	
2017	508.607	0,6%	400.544	-2,3%	108.063	13,5%
2018	451.960	-11,1%	336.350	-16,0%	115.610	7,0%
2019	457.670	1,3%	331.235	-1,5%	126.435	9,4%
2020	418.990	-8,5%	293.819	-11,3%	125.171	-1,0%
2021	464.398	10,8%	332.789	13,3%	131.609	5,1%
2022	479.354	3,2%	334.301	0,5%	145.053	10,2%

Source : Constructiv

Entre 2017 et 2018 la chute du nombre de travailleurs (et de déclarations) Limosa est entièrement tirée par les salariés : -29,1% (-16,0%), contre +7,6% (+7,0%) pour les indépendants. Comme mentionné dans les précédents rapports<sup>34</sup>, la baisse du nombre de travailleurs détachés entre 2017 et 2019 peut s'expliquer partiellement par le Plan pour une Concurrence loyale conclu par les interlocuteurs sociaux de la construction en juillet 2015. Tandis que la baisse significative entre 2017 et 2018 s'explique dans une mesure significative par des changements administratifs rencontrés par les entreprises étrangères du secteur de la construction entraînant une orientation vers un autre type d'activité. Des travailleurs auparavant déclarés dans la construction sont dès lors susceptibles d'être déclarés dans d'autres secteurs d'activité - et ainsi échapper au paiement de certaines charges sociales spécifiques au secteur de la construction. Le détachement a de surcroît fait place à des permis de

<sup>34</sup> Cf. Rapport d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), de février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

travail pour les pays tiers. En effet, de plus en plus de travailleurs travaillent dans notre secteur non plus via détachement mais via d'autres types de permis de travail (puisqu'ils viennent de pays qui se trouvent en dehors de l'UE).

En 2020, la baisse du nombre de travailleurs (et de déclarations) est due tant aux ouvriers (resp. -8,2% et -11,3%) qu'aux indépendants (resp. -6,3% et -1,0%) et est principalement liée à la crise sanitaire du coronavirus. À 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.

En 2021, une légère hausse du nombre de travailleurs (+0,8%), tirée par une augmentation du nombre d'ouvriers (+2,5%, contre -3,5% pour les indépendants) est observée suite à la forte reprise « post-COVID » 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. En 2022, cette légère tendance à la hausse se poursuit (+0,5%), mais elle est cette fois tirée par les indépendants (+4,3%, contre -1,0% pour les ouvriers). En 2021 et 2022, le nombre d'ouvriers et d'indépendants Limosa reste toutefois inférieur à leur niveau de 2019 (période pré-COVID). Il est à souligner que ce niveau relativement bas du nombre de travailleurs détachés n'est pas dû à une diminution de la demande, mais plutôt à une diminution de l'offre - qui s'explique notamment par une reprise de l'activité et un ajustement des salaires dans certains pays comme le Portugal et l'Espagne. Les travailleurs originaires de ces pays préfèrent travailler dans leur pays ou dans des pays proches plutôt que de venir en Belgique. Quoi qu'il en soit, on constate, au niveau des entreprises belges, des difficultés de recruter des travailleurs belges qualifiés, mais aussi des travailleurs étrangers qualifiés.

Bien que les fortes baisses observées en 2018 et en 2020 s'expliquent par des facteurs fortuits (resp. changement de nomenclature et crise sanitaire), la tendance à la baisse du nombre de travailleurs détachés déclarés observée entre 2017 et 2021 (alors que le nombre de salariés augmente dans le secteur) montre que les mesures prises dans le cadre du Plan de Concurrence loyale, accord négocié entre les partenaires sociaux et le gouvernement, portent leurs fruits. Ceci suggère que les efforts en matière de 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) doivent être intensifiés. La lutte contre le dumping social et la fraude sociale reste d'ailleurs 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 des lois sociales que du bien-être au travail. Un accord<sup>35</sup> a d'ailleurs été signé fin 2022 entre les partenaires sociaux pour lutter contre le dumping social et la fraude sociale.

---

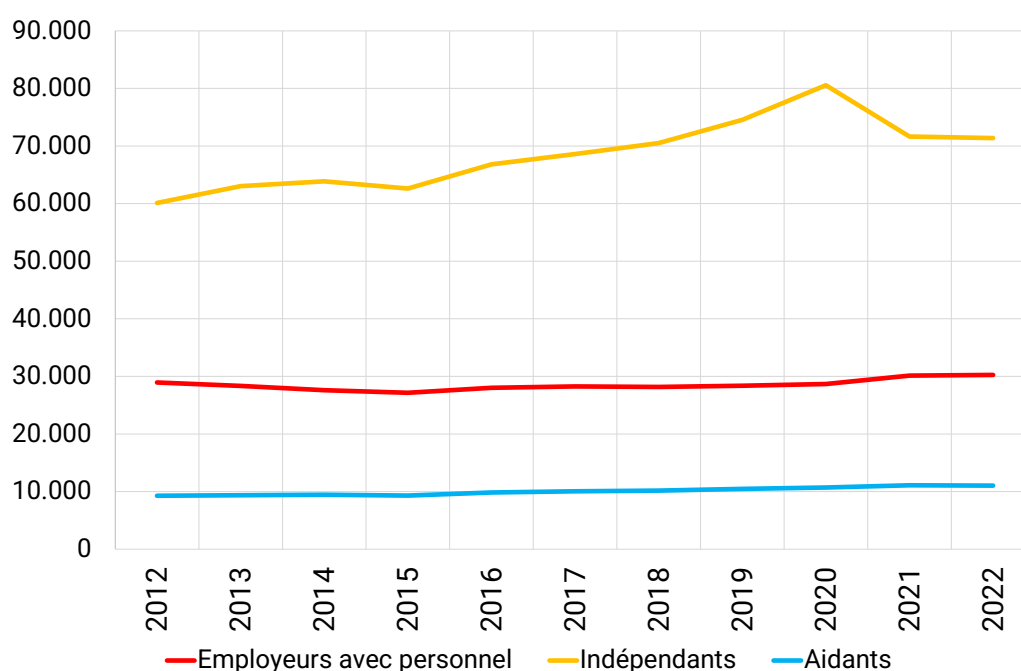
<sup>35</sup> Cf. [Déclaration commune](#) des partenaires sociaux de la construction du 10 octobre 2022.

Celui-ci propose de revoir, ainsi que de rendre plus stricte et contrôlable la chaîne de sous-traitance.

### **Évolution des employeurs avec personnel et des indépendants dans le secteur de la construction**

Le Graphique 3-3 indique qu'entre 2012 et 2020, le nombre d'employeurs avec personnel dans le secteur de la construction est resté relativement stable et sous la barre des 30 000 employeurs. En 2021, le nombre d'employeurs avec personnel a augmenté et a dépassé la barre des 30 000, grâce à une hausse de 5,1% par rapport à 2020. En 2022, le nombre d'employeurs avec personnel dans le secteur de la construction s'élevait à 30 249 (+0,4% par rapport à 2021). 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 plus de 70% du secteur de la construction et seulement 1,75% des employeurs du secteur occupent plus de 50 travailleurs.

**Graphique 3-3: Évolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2012-2022**



Source : ONSS et INASTI



**Tableau 3-3 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au 4<sup>e</sup> trimestre 2022**

2022.4	Employeurs occupant								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
<b>Nombre</b>	21.715	4.333	2.433	1.242	295	142	73	11	5
<b>Proportion</b>	71,79%	14,32%	8,04%	4,11%	0,98%	0,47%	0,24%	0,04%	0,02%
<b>Cumulée</b>	71,79%	86,11%	94,16%	98,26%	99,24%	99,71%	99,95%	99,98%	100,00%

Source : ONSS

Comme mentionné dans le précédent rapport de conjoncture<sup>36</sup>, entre 2007 et 2020, le nombre d'indépendants et le nombre d'aidants dans le secteur de la construction ont suivi une tendance à la hausse. En 2020, le secteur de la construction comptait 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<sup>37</sup> et de 67,8% et 28,8% par rapport à 2007. L'augmentation des travailleurs dans le secteur de la construction est ainsi principalement tirée par les indépendants. Cela peut s'expliquer par les coûts de démarrage relativement faibles pour les travailleurs indépendants de la construction et par le fait que le secteur a tendance à miser sur l'entrepreneuriat. Beaucoup de travailleurs salariés dans la construction franchissent ensuite le pas, et deviennent entrepreneurs. On peut également noter que depuis le 1er janvier 2019, en Flandre, il n'est en effet plus nécessaire de prouver ses connaissances professionnelles<sup>38</sup> pour exercer une profession dans certains secteurs (dont la construction). Cela a eu pour conséquence une hausse du nombre d'entrepreneurs qui se sont lancés dans la construction en Flandre, mais également une augmentation du nombre de faillites au sein des petites structures flamandes qui comptent peu de travailleurs (cf. point 2.3).

Néanmoins, alors que le nombre d'aidants a continué à croître en 2021 par rapport à l'année précédente (+3,7%), le nombre d'indépendants a diminué de 11%. Cette forte diminution - visible tant pour les indépendants principaux (-8,1%) que pour les indépendants complémentaires - est à relativiser. Elle s'explique par une très forte augmentation du nombre d'administrateurs de société en 2021 par rapport aux années précédentes en raison d'un changement de source utilisé par l'INASTI pour déterminer si un indépendant est administrateur ou pas. Ces données proviennent dorénavant de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE)<sup>39</sup>. En analysant l'évolution de l'ensemble des assujettis (administrateurs de sociétés inclus) dans le secteur de la construction pour les années 2020 et 2021, on constate que le nombre total

<sup>36</sup> Cf. « L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Octobre 2022 », [CCE 2022-2609](#). Au moment de la rédaction du présent rapport, les données pour l'année 2022 n'étaient pas disponibles.

<sup>37</sup> 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.

<sup>38</sup> Les connaissances de base en matière de gestion d'entreprise ne doivent plus non plus être démontrées.

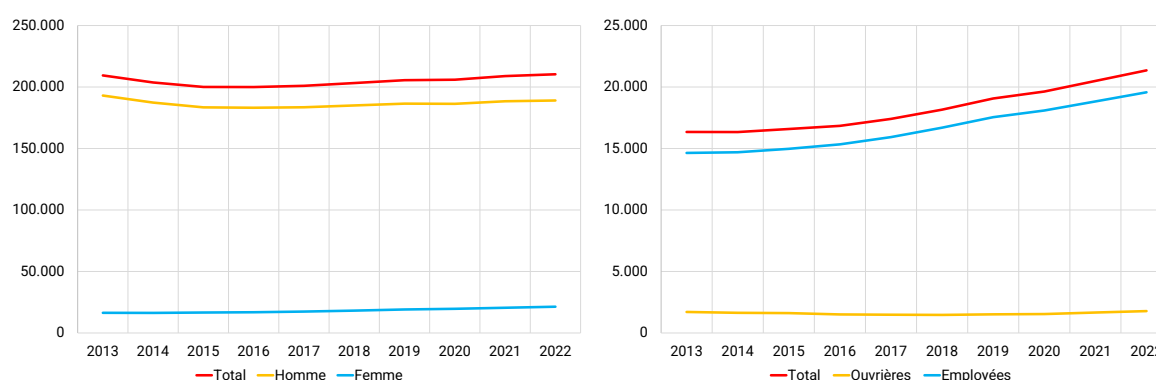
<sup>39</sup> Ceci démontre une importante sous-estimation du nombre d'administrateurs de société dans le passé. Pour rappel, une seule activité professionnelle est enregistrée par personne, à savoir l'activité à laquelle le plus de temps est consacré. Ceci implique qu'en analysant les données par sous-branches, on remarque une baisse du nombre d'indépendants dans presque toutes les sous-branches d'activité (y compris le secteur de la construction) puisque les administrateurs y sont séparés.

d'indépendants actifs dans le secteur n'a en fait pas diminué, au contraire. Ce nombre s'élevait à 139 454 en 2021 contre 130 831 en 2020, ce qui représente une hausse de 6,6%. En 2022, le nombre d'indépendants (71 367) et le nombre d'aidants (11 044) est resté stable par rapport à 2021.

### 3.2 Les femmes dans le secteur de la construction

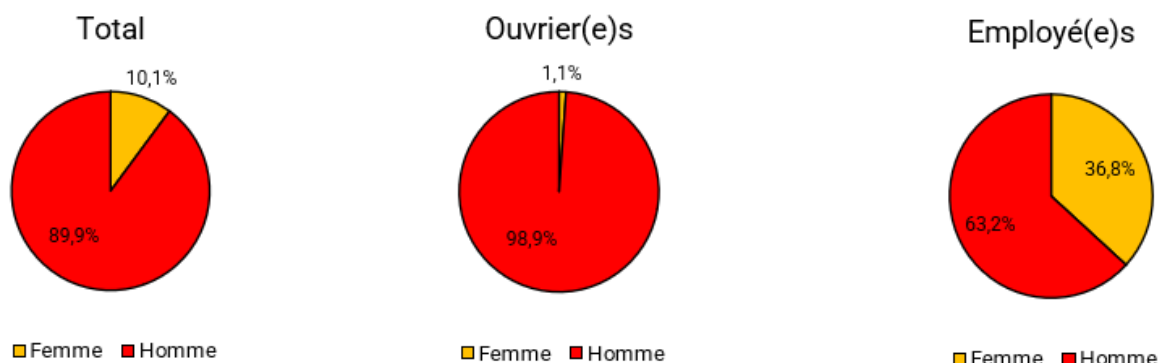
Le nombre de travailleuses dans la construction a augmenté de 22,7% en cinq ans (2017-2022), avec un taux de croissance annuel moyen de 4,2% - majoritairement observé du côté des employé(e)s. Entre 2021 et 2022, le nombre de femmes dans la construction est passé de 20 486 à 21 349 (soit +4,2% contre 4,4% en 2021, 3,0% en 2020 et 5,0% en 2019). En comparaison, le nombre total de travailleurs dans le secteur a augmenté de 4,7% sur la même période (cf. Graphique 3-4). Entre 2017 et 2022, le nombre de femmes dans le secteur est ainsi passé de 17 402 à 21 349 et la proportion de femmes parmi les travailleurs salariés a franchi la barre des 10%. Il importe de souligner que cette hausse du nombre de femmes dans la construction se marque néanmoins principalement parmi les employé(e)s, le nombre d'ouvrières restant marginal dans le secteur (cf. Graphique 3-4).

**Graphique 3-4: Évolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et évolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2022**



Source : ONSS

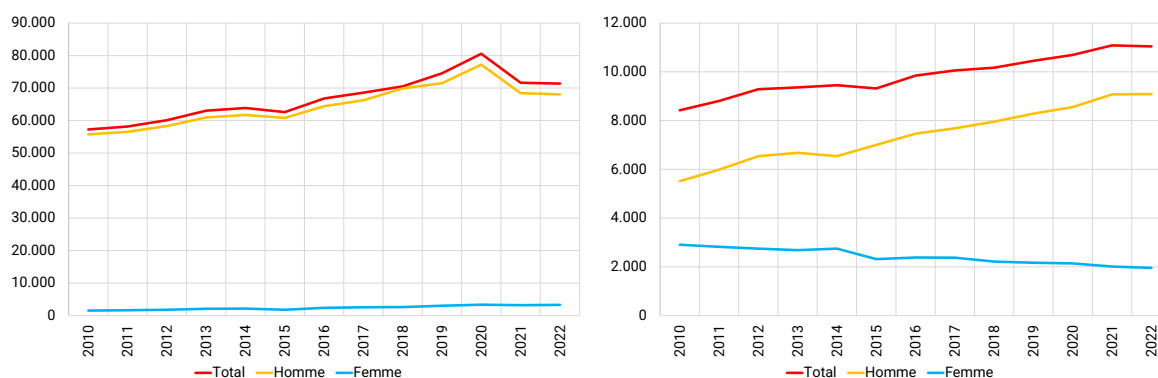
**Graphique 3-5 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvrier(e)s et employé(e)s), 2022**



Source : CCE sur la base de l'ONSS

Bien que le secteur attire de plus en plus de femmes, il reste majoritairement masculin. Le Graphique 3-5 montre clairement que la proportion de femmes dans le secteur reste marginale en 2022 (10,1%) - en particulier chez les ouvrières (1,1%, contre 36,8% chez les employées). La grande majorité des 21 349 femmes actives dans la construction en 2022 travaillent comme employées (19 569, soit 91,7%) et seulement 1 781 comme ouvrières (soit 8,3%). 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. Un taux de croissance de 7,2% est observé en 2022, contre 8,0% en 2021 et 1,5% en 2020. Avec cette forte hausse en 2021 et en 2022, le nombre d'ouvrières dans la construction (1 781) a dépassé son niveau de 2013 (1 706). Le nombre d'employées continue de croître et a augmenté de 22,9% entre 2017 et 2022 et de 33,7% entre 2013 et 2022.

**Graphique 3-6: Évolution du nombre d'indépendants (à gauche) et du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2010-2022**



Source : INASTI

Comme mentionné dans le précédent rapport de conjoncture<sup>40</sup>, la proportion de femmes dans le secteur de la construction parmi les indépendant(e)s et les aidant(e)s est également faible (cf. Graphique 3-6). En 2022, les femmes représentaient 4,6% des indépendant(e)s et 17,7% des aidant(e)s du secteur. En termes d'évolution, le Graphique 3-6 montre que le nombre de femmes indépendantes dans le secteur a suivi une tendance à la hausse entre 2007 et 2020 en passant de 1 058 à 3 338 (soit une hausse de 215,5%). En 2021, cette tendance à la hausse s'est interrompue (-4%). Cette diminution est toutefois inférieure à celle observée pour l'ensemble des indépendants (-11%, cf. supra)<sup>41</sup>. Comme susmentionné, la baisse du nombre d'indépendants entre 2020 et 2021 est toutefois à relativiser. En ce qu'elle s'explique par un changement de méthodologie de l'INASTI au niveau de la collecte de données (cf. supra). Dans les faits, il y a une hausse de l'ensemble des assujetties (administratrices de sociétés incluses) dans le secteur de la construction pour les années 2020 et 2021. Malgré une croissance de 3,0% par rapport à 2021, le nombre de femmes indépendantes (3 301) en 2022 reste inférieur à celui de 2020. Le nombre de femmes aidantes a poursuivi sa tendance à la baisse et est passé de 3 560 en 2007 à 1 957 en 2022 (soit une baisse de 45,0%).

L'analyse ci-dessus met clairement en évidence que la construction attire de plus en plus de femmes désireuses de s'investir dans une profession technique. Le secteur devient de surcroît plus technique et plus technologique et cette tendance à la numérisation va s'accélérer dans les années à venir. Malgré cela, le secteur est toujours majoritairement masculin et le secteur peine à attirer des femmes (en particulier sous le statut d'ouvrière). Malgré les quelques progrès en la matière, le secteur de la construction peut par conséquent mieux faire. C'est pourquoi, dans son avis<sup>42</sup>, la CCS Construction a entre autres souligné la nécessité de cibler également les femmes dans les campagnes visant à redorer l'image du secteur de la construction (tel que la campagne « Nous Construisons Demain » de Constructiv) 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. Afin d'augmenter le nombre de femmes dans les métiers ouvriers, il serait également utile de mener une enquête pour identifier les raisons qui limitent le choix des femmes à s'orienter, dans une plus grande proportion, vers des métiers manuels. L'augmentation de la participation des femmes dans la construction peut être l'un des éléments pour réduire la pénurie de main d'œuvre dans le secteur.

---

<sup>40</sup> Cf. « L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Octobre 2022 », [CCE 2022-2609](#). Au moment de la rédaction du présent rapport, les données pour l'année 2022 n'étaient pas disponibles.

<sup>41</sup> Comme susmentionné, cette tendance peut être un effet de « remise à la normale » suite à la hausse particulièrement marquée du nombre d'indépendants dans le secteur de la construction en 2019 et en 2020. Des personnes ayant décidé de démarrer une activité indépendante dans la construction durant la crise sanitaire, ont pu retourner vers d'autres statuts ou d'autres secteurs une fois la crise passée.

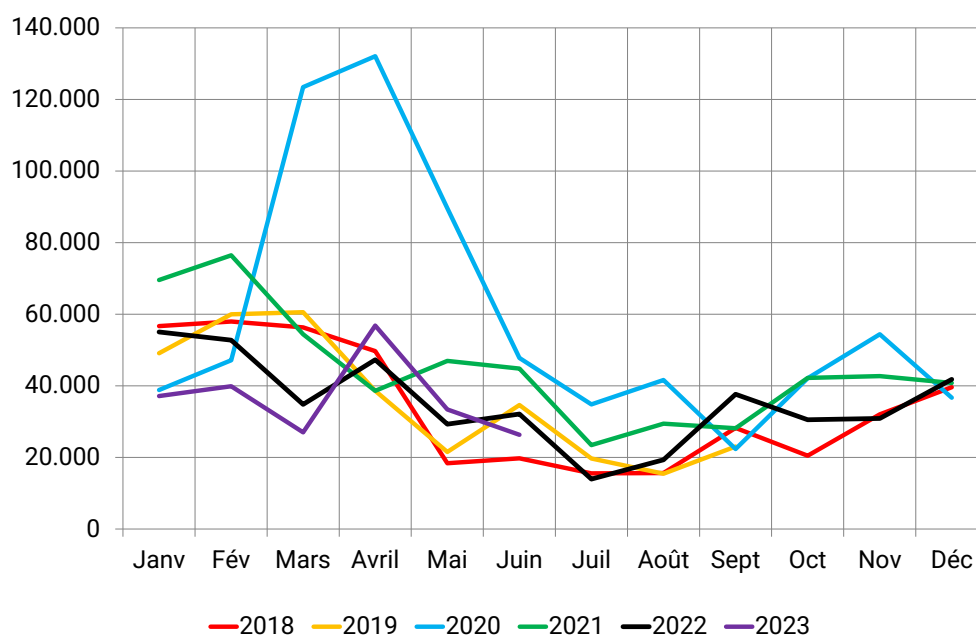
<sup>42</sup> Cf. Avis "Les priorités pour améliorer la formation et l'emploi à l'horizon 2030", [CCE 2021-1301](#).

### 3.3 Évolution du chômage temporaire dans le secteur de la construction

Le nombre de chômeurs temporaires 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 confinement<sup>43</sup>.

En 2021, le nombre de chômeurs temporaires a progressivement diminué, mais est resté en moyenne (44 794 chômeurs temporaires par mois) supérieur à son niveau moyen de 2018 (34 184) et 2019 (35 989). Avec une moyenne mensuelle de 35 445 en 2022 et de 36 762 au premier semestre 2023, le nombre de chômeurs temporaires est revenu à son niveau d'avant-crise sanitaire.

**Graphique 3-7 : Évolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction, 2018-2023.S1**



Source : CCE sur la base de l'Onem

<sup>43</sup> Pour plus de détails cf. Rapport « Impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction », [CCE 2020-2507](#).

### 3.4 Évolution des postes vacants

Comme déjà souligné dans les précédents rapports<sup>44</sup>, indépendamment des fluctuations conjoncturelles, le secteur de la construction est confronté depuis plusieurs années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié<sup>45</sup>. Le secteur éprouve d'une part des difficultés pour embaucher de nouveaux travailleurs et a d'autre part un besoin accru de nouvelles compétences liées à l'évolution technologique, aux innovations et à la transition vers une société neutre en carbone. Ces difficultés sont toujours bien présentes en 2023.

Le Graphique 3-8 montre que le taux de vacance dans le secteur s'est particulièrement accru à partir du deuxième trimestre de l'année 2021 et est resté élevé depuis, avant de diminuer au quatrième trimestre de 2022. Selon les données de Statbel, au deuxième trimestre de l'année 2023, le taux de vacance d'emploi<sup>46</sup> dans le secteur s'élève ainsi à 6,5%, ce qui représente environ 15 300 postes vacants. Il y a ainsi toujours plus de postes vacants qu'avant la crise sanitaire.

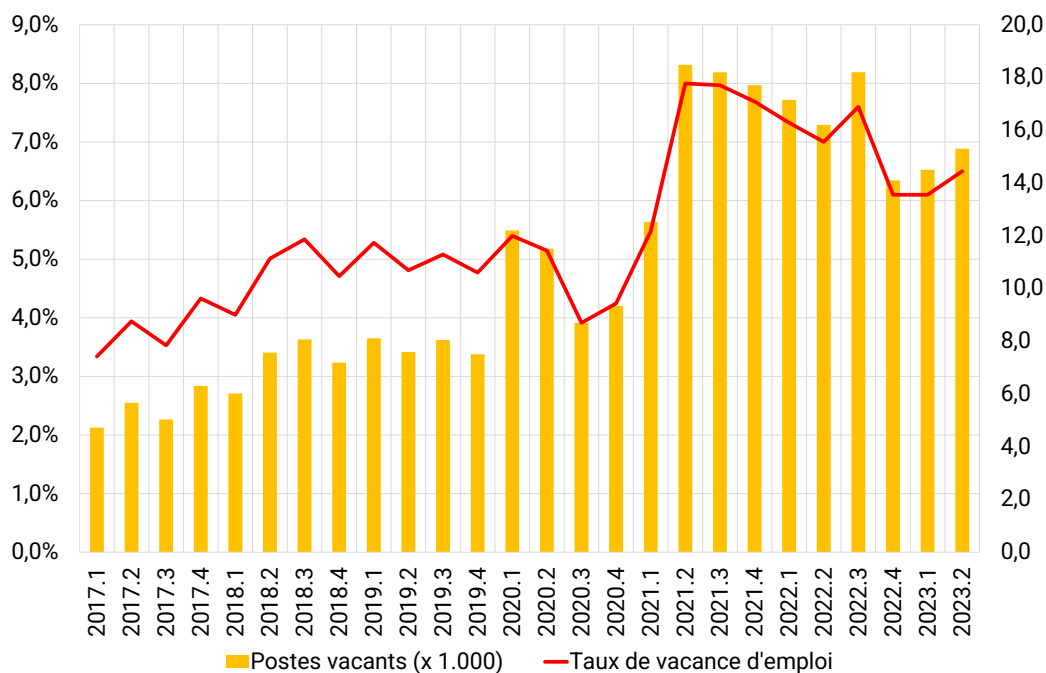
La construction reste de surcroît nettement plus touché par la pénurie de main d'œuvre que d'autres secteurs. Toujours selon les données de Statbel, le taux de vacance de la construction est parmi les plus élevés de l'économie belge, derrière les secteurs de l'hébergement et de la restauration (9,1%), des activités spécialisées, scientifiques et techniques (7,9%) et de l'information et de la communication (7,0%). De nombreux profils sont ainsi demandés (manœuvres, maçons, couvreurs, charpentiers, coffreurs, carreleurs, plafonneurs, grutiers mais aussi contre-mâîtres, ingénieurs, géomètres, deviseurs, chefs de chantier), les domaines de la rénovation énergétique, de la pose de matériaux renouvelables ou des travaux d'infrastructure étant particulièrement porteurs.

---

<sup>44</sup> Cf. Rapports de février 2022 (CCE 2022-0250) et de juin 2021 (CCE 2021-2149).

<sup>45</sup> Le nombre de postes vacants dans le secteur oscille entre 10 000 et 20 000 depuis des années.

<sup>46</sup> C'est-à-dire le nombre d'emplois vacants par rapport au nombre total de postes au sein de l'entreprise. Ces données comprennent tant les postes fixes que les postes intérimaires.

**Graphique 3-8: Nombre et taux de postes vacants dans le secteur de la construction, par trimestre, 2017-2023.T2**

Source : Statbel

Le taux significatif de vacances serait notamment dû à un problème d'image stéréotypée et erronée du secteur. Selon une enquête menée par Constructiv auprès de 2005 personnes, seul un Belge sur 10 se dit enclin à travailler dans le secteur de la construction. Le secteur apparaît peu attractif, particulièrement auprès des étudiants et des demandeurs d'emploi. Cette enquête montre une nécessité de mettre davantage en avant les avantages d'un emploi dans le secteur de la construction afin d'améliorer son image et de séduire entre autres les jeunes et les demandeurs d'emploi. Dans ce contexte, il ressort d'une enquête menée en 2020 auprès de 2 000 ouvriers de la construction que les principales raisons pour lesquelles ils ont choisi de travailler dans le secteur s'avèrent être le contenu assez varié du travail, mais aussi le fait de pouvoir travailler manuellement, d'apprendre beaucoup et d'avoir une stabilité d'emploi. Les nombreuses campagnes d'image lancées par le secteur (citons « Je construis mon avenir » en Wallonie, « #werfze » en Flandre ou « Nous construisons demain » au sein de Constructiv) sont un bon pas dans ce sens.

Si rien n'est fait dès maintenant, les difficultés de recrutement des travailleurs qualifiés vont s'amplifier dans les années à venir. Constructiv prévoit en effet une augmentation du besoin de remplacement annuel 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)<sup>47</sup> et des investissements prévus notamment dans le cadre du « Green Deal » et du plan pour la reprise et la résilience (PRR)<sup>48</sup>. Bien que le rapport entre

<sup>47</sup> La structure d'âge du secteur est d'ailleurs assez inquiétante : la catégorie des 50-60 ans y étant plus fortement représentée que celle des 20-30 ans.

<sup>48</sup> Constructiv a d'ailleurs annoncé que le secteur de la construction a l'intention d'embaucher 100 000 travailleurs

le niveau d'activité et le niveau d'emploi ne soit actuellement pas catastrophique en raison des difficultés de la construction résidentielle, la difficulté de trouver des travailleurs qualifiés risque de devenir un grand problème sociétal dans les années à venir. C'est maintenant qu'il faut investir dans la création de nouveaux logements abordables, durables et qualité (dont les logements sociaux), dans l'isolation des bâtiments et dans des infrastructures durables<sup>49</sup>. Ces investissements inéluctables et impératifs permettront de tendre vers la réalisation des objectifs climatiques et énergétique de long terme, de lutter contre la crise du logement, ainsi que de réduire la vulnérabilité des ménages et entreprises aux prochaines crises énergétiques. La réalisation de ces objectifs à long terme nécessite de disposer dès maintenant d'un vivier suffisant de main d'œuvre qualifiée.

Dans ce contexte, 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<sup>50</sup> 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.). Selon eux, quatre grands objectifs sectoriels ambitieux (4x20%) doivent former le cadre de référence en matière d'emploi et de formation dans le secteur de la construction à l'horizon 2030<sup>51</sup> :

- (1) Augmenter de 20% le nombre de jeunes dans l'enseignement construction de plein exercice et partiel ;
- (2) Augmenter de 20% le nombre de demandeurs d'emploi suivant une formation de base construction ;
- (3) Augmenter de 20% la transition des jeunes issus de l'enseignement construction;
- (4) Diminuer de 20% la proportion des collaborateurs qui quittent le secteur de la construction.

Il est ainsi plus que temps de revaloriser l'enseignement dans le domaine de la construction (notamment auprès des jeunes) et d'axer davantage la politique d'emploi sur l'orientation, la formation et le redéveloppement.

---

au cours de la période 2022-2027. Cf. <https://www.rtb.be/article/le-secteur-de-la-construction-veut-embaucher-100000-travailleurs-en-cinq-ans-10970759>.

<sup>49</sup> Cf. notamment « Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité » de la CCS Construction, [CCE 2022-2200](#).

<sup>50</sup> 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](#).

<sup>51</sup> La campagne de Constructiv « Nous Construisons Demain » qui vise à relancer l'attractivité du secteur de la construction est par exemple un bon pas dans ce sens.



## 4 Permis de bâtir et de transformation

La délivrance de permis de bâtir et la délivrance de permis de rénovation constituent de bons baromètres de l'activité à venir dans le secteur de la construction. Le permis de bâtir est la dernière étape des procédures mises en œuvre par les pouvoirs publics en matière d'urbanisme et de délivrance de permis de construire, avant le démarrage des travaux. Ils préfigurent ainsi le nombre de bâtiments et de logements qui sont susceptibles d'être construits et rénovés dans les mois à venir en supposant toutefois une économie stable<sup>52</sup>. L'évolution de la délivrance des permis de bâtir et des permis de rénovation pour les bâtiments résidentiels et non résidentiels est par conséquent décrite dans le présent rapport.

### 4.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels

#### 4.1.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels

Les rapports précédents<sup>53</sup> mettaient d'une part en évidence que, malgré un impact négatif lors du 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 en ce qui concerne le secteur résidentiel. Et d'autre part que l'engouement des belges pour la construction, tant des ménages que des entreprises, était toujours bien présent au premier semestre de l'année 2021 - en particulier en ce qui concerne la construction (et la rénovation) de bâtiments résidentiels. Avec 31 782 bâtiments résidentiels et 57 680 logements pour lesquels un permis de bâtir a été accordé, l'année 2021 est en effet caractérisée par l'octroi d'un nombre élevé de permis résidentiels de bâtir et de rénover par rapport aux années précédentes. Les années 2020 et 2021 ont ainsi été de belles années pour le secteur de la construction résidentiel.

En 2022, le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction de bâtiments résidentiels a atteint 28 725 (cf. Tableau 4-1), soit resp. 9,6%, 6,4% et 7,3% de moins qu'en 2021, 2020 et 2019. En termes de logements, cela représente un nombre de 51 747 (contre 57 680 en 2021, 55 256 en 2020 et 55 851 en 2019). L'année 2022 a ainsi été une moins bonne année pour la construction résidentielle en comparaison aux années précédentes. Cette diminution du nombre de permis de bâtir résidentiel par rapport à 2021 s'observe dans les trois Régions du pays. Le nombre de permis de bâtir octroyés pour la construction de bâtiments résidentiels a diminué de 9% en Flandre, de 11,8% en Région wallonne et de 12,8% dans la Région de Bruxelles-Capitale.

---

<sup>52</sup> Le temps entre la demande et l'obtention du permis prend plusieurs mois et peut même aller jusqu'à un an dans certaines régions. Des changements importants (comme par ex. une forte hausse des prix des matériaux de construction) sur ce laps de temps peut remettre en cause la décision d'entreprendre les travaux de construction ou de rénovation.

<sup>53</sup> Cf. Rapports de février 2022 (CCE 2022-0250) et de juin 2021 (CCE 2021-2149).

**Tableau 4-1: Évolution annuelle des permis de bâtir résidentiels, 2012-2022**

RES.	NOUVELLES CONSTRUCTIONS			
	Bâtiments		Logements	
	Nbre	Δ	Nbre	Δ
2012	24.774		46.813	
2013	23.862	-3,7%	49.141	5,0%
2014	25.553	7,1%	54.903	11,7%
2015	21.916	-14,2%	46.181	-15,9%
2016	22.962	4,8%	50.977	10,4%
2017	22.764	-0,9%	50.388	-1,2%
2018	28.842	26,7%	62.656	24,3%
2019	27.458	-4,8%	55.851	-10,9%
2020	28.581	4,1%	55.256	-1,1%
2021	31.782	11,2%	57.680	4,4%
2022	28.725	-9,6%	51.747	-10,3%

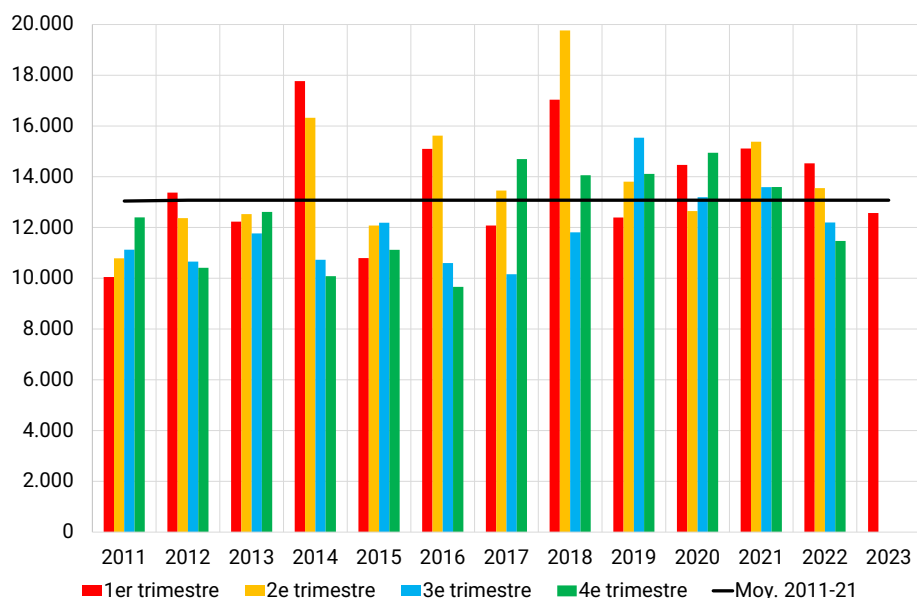
Source : CCE sur base de Statbel

L'analyse trimestrielle illustrée par le Graphique 4-1 indique qu'au cours des quatre trimestres de 2022, le nombre de permis de bâtir octroyés pour la construction de logements a été plus faible qu'en 2021 (resp. -3,9%, -11,9%, -10,3% et -15,6%). Bien qu'on observe une baisse lors des deux premiers trimestres 2022 par rapport à 2021, le nombre de permis délivrés s'est maintenu à un bon niveau – 2021 ayant été une très bonne année. Le recul du nombre de permis pour des constructions résidentiels s'est ensuite poursuivi lors des troisième et quatrième trimestres de l'année 2022 et a atteint un niveau nettement plus bas qu'en 2021. Cette tendance baissière s'est poursuivie au premier semestre de l'année 2023. Durant cette période, 7 103 permis de bâtir résidentiel ont été octroyés, soit 13,5% de moins qu'à la même période l'année précédente. Le nombre de permis accordés pour la construction résidentielle connaît ainsi une période de baisse ininterrompue depuis la fin 2021.

Les constructions neuves étant généralement réalisées dans un délai d'un à deux ans après la date de délivrance des permis, la bonne année 2021 peut expliquer partiellement que les carnets de commandes des entreprises soient encore remplis au cours de l'année 2022 et de l'année 2023<sup>54</sup>, malgré une moins bonne année 2022. Une certaine stabilité du carnet de commandes durant les prochaines années nécessitera toutefois que ceux-ci soient réalimentés (au moins) au même rythme que les projets se terminent. On observe d'ailleurs que les carnets de commandes des entrepreneurs du secteur commencent progressivement à se remplir moins rapidement, passant de 6,5 mois en mars 2023 à 6,1 mois en août 2023.

<sup>54</sup> En Belgique, au cours de cette période, les carnets de commandes du secteur de la construction ont été remplis pour une durée d'environ 6 mois (6,2 en 2022/T1, 6,3 en 2022/T2, 6,4 en 2022/T3, 6,3 en 2022/T4 et 6,1 en 2023/T1, 6,3 en 2023/T2, 6,2 en 2023/T3). Source : Eurostat, Construction – données trimestrielles, [EI\\_BSBU\\_Q\\_R2](#). Dernières données disponibles : 2023/T3.

**Graphique 4-1: Évolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (2011-2023.T1)**



	Δ trimestre précédent		Δ même trimestre année précédente		Δ même trimestre 2019	
	Bâtiment	Logement	Bâtiment	Logement	Bâtiment	Logement
2022.T1	14,5%	6,9%	-1,4%	-3,9%	2,9%	0,4%
2022.T2	-12,7%	-6,7%	-11,2%	-11,9%	18,9%	7,1%
2022.T3	-8,8%	-10,0%	-11,6%	-10,3%	-3,8%	-7,6%
2022.T4	-7,2%	-5,9%	-15,3%	-15,6%	-13,8%	-23,3%
2023.T1	14,0%	9,6%	-15,7%	-13,5%	7,4%	1,4%

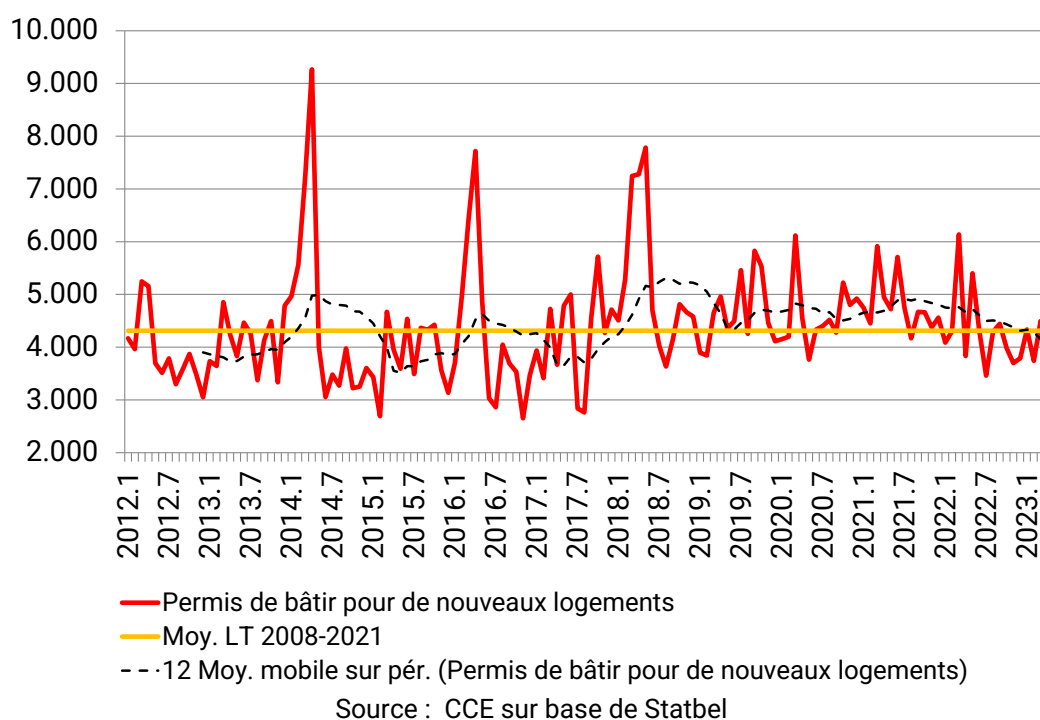
Source : CCE sur base de Statbel

Le Graphique 4-2 (ligne rouge) montre que l'évolution des permis de bâtir pour les nouveaux bâtiments résidentiels enregistre régulièrement d'importants pics et creux<sup>55</sup>. C'est pourquoi, il est pertinent d'analyser la moyenne mobile sur 12 mois. Celle-ci montre que la moyenne des permis de bâtir délivrés pour la construction de nouveaux logements a suivi une tendance à la baisse depuis le deuxième semestre 2021 (cf. ligne en pointillée du Graphique 4-2). En avril 2023, elle se situe en-dessous (49 508) du niveau de la moyenne à long terme (52 800 permis accordés par an, soit 4 400 permis accordés par mois). La construction neuve (résidentiel) semble ainsi continuer de se diriger vers une situation de crise. Les coûts toujours élevés des matériaux de construction, la remontée forte et conséquente des taux d'intérêts et le durcissement de l'accès à un crédit hypothécaire (cf. point 5) freinent les projets de

<sup>55</sup> À 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 précédant l'entrée en vigueur, suivie de l'octroi effectif des permis en cours des mois suivants (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.

construction des ménages belges. Cette baisse continue de nouveaux projets de construction – mesuré par la diminution continue des permis octroyés pour la construction résidentielle - ne va guère améliorer la situation de l'immobilier neuf en Belgique. Selon les partenaires sociaux de la construction, en attendant une reprise de la construction résidentielle, il est par conséquent impératif d'éviter toute augmentation supplémentaire des coûts pour les ménages et d'inciter ces ménages à se lancer dans leur projet de construction.

**Graphique 4-2: Évolution mensuelle des permis de bâtir 2012-2023.M4 pour les nouveaux logements**

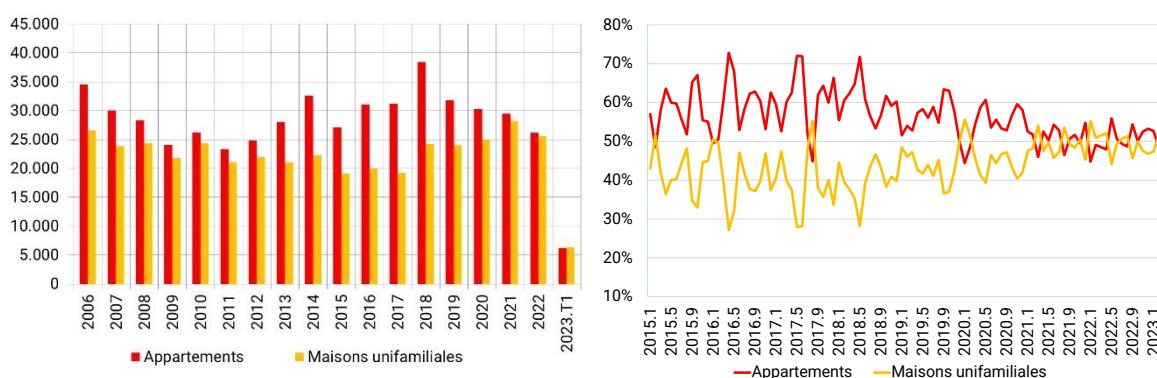


Par forme de logement, on observe qu'entre 2003 et 2022, davantage de permis sont délivrés pour la construction d'appartements neufs que pour la construction de nouvelles habitations unifamiliales<sup>56</sup>. L'évolution de ces deux formes de logement en Belgique diverge en effet depuis quelques années au profit des appartements. L'écart en faveur des appartements s'est particulièrement creusé entre 2011 et 2018, avec une différence marquée en 2018. En 2022, le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction d'appartements reste légèrement plus élevé que pour la construction de maisons unifamiliales (cf. Graphique 4-3), mais la tendance en faveur des appartements s'est fortement réduite depuis 2019. En 2022, les deux séries se situent pratiquement au même niveau. Ainsi, des permis ont été délivrés pour la construction de 26 130 appartements (soit 50,5% du nombre total de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements, contre 51,1% en 2021, 54,8% en 2020, 56,9% en 2019, 61,3% en 2018 et 62,0% en 2017) et de 25 617 logements unifamiliaux. Au premier trimestre de l'année 2023, un nombre plus important de permis ont été

<sup>56</sup> Au cours des années 2010-2011, les deux se situaient à peu près au même niveau.

délivrés pour la construction de maisons unifamiliales (6 392) que pour la construction d'appartements (6 179). Début 2023, les permis de construire continuent ainsi d'être en baisse pour les appartements par rapport aux permis pour des habitations unifamiliales. Depuis janvier 2021, les permis de bâtir sont octroyés à globalement 50-50 entre les habitations unifamiliales et les appartements.

**Graphique 4-3: Évolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles, appartements vs maisons, par année (à gauche) et par mois (à droite), jusqu'en avril 2023**



Source : Statbel

En 2020-2021, le rebond d'intérêt pour les maisons unifamiliales était principalement dû à la crise sanitaire du coronavirus. 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) a fortement augmenté. En 2022 et début 2023, la tendance à la baisse des appartements neufs par rapport aux maisons unifamiliales s'explique plutôt par l'incertitude croissante chez les promoteurs immobiliers. La hausse des taux hypothécaires, les coûts élevés des matériaux de construction et la baisse de confiance des consommateurs font hésiter les constructeurs et promoteurs immobiliers à lancer de nouveaux projets. Ces derniers souffrent ainsi de la hausse des coûts de construction couplée à l'érosion du pouvoir d'achat des acquéreurs. La fin de la TVA à 6% sur les démolitions-reconstructions pour les entreprises de construction et les promoteurs immobilier à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024<sup>57</sup> va encore accentuer davantage ce contexte d'incertitude croissante. Une telle décision politique risque fortement de limiter les investissements de ces acteurs dans la construction neuve, et par conséquent la construction d'appartements neufs. Une telle décision pose de ce fait grandement question dans un contexte de défi climatique et de pénurie

<sup>57</sup> En octobre 2023, le gouvernement fédéral a décidé de prolonger, de manière permanente, le taux réduit de TVA (6% au lieu de 21%) pour les travaux de démolition et de reconstruction qui devait initialement se terminer à la fin de l'année – toutefois avec certaines restrictions. À partir de janvier 2024, cette mesure sera restreinte aux particuliers. De plus, elle est désormais applicable uniquement aux maisons individuelles d'une surface habitable de 200 m<sup>2</sup>. En outre, le bâtiment reconstruit doit être exclusivement ou principalement destiné à l'habitation et doit être effectivement occupé par le constructeur ou l'acheteur pendant une période de 5 ans. Cela signifie que, désormais, seuls les particuliers qui démolissent et reconstruisent leur maison peuvent bénéficier de ce taux réduit. Les grands projets de logements impliquant la démolition et la reconstruction ne sont plus éligibles au taux de TVA réduit de 6%.

de logements abordables, durables et qualité, et ainsi que vis-à-vis de l'objectif de densification du logement et de limitation de l'artificialisation des sols.

#### 4.1.2 Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels

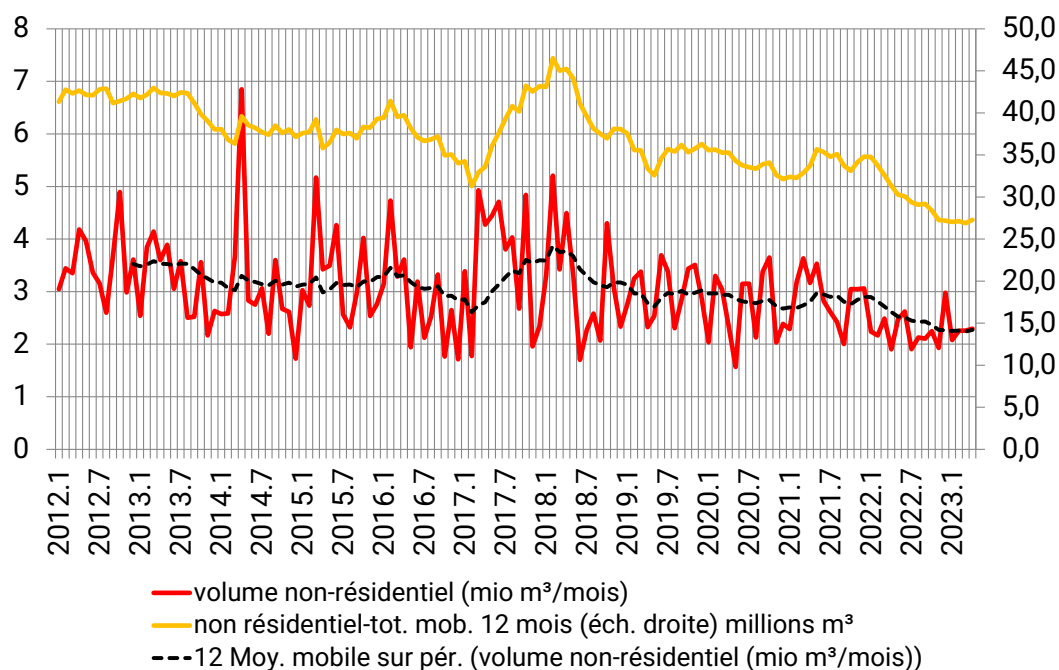
Deux paramètres sont importants pour les nouveaux bâtiments non résidentiels : le nombre de bâtiments et le volume construit. Après avoir diminué de 1,7% au cours l'année 2020 (par rapport à l'année précédente), le nombre de permis de bâtir délivrés pour les bâtiments non résidentiels a augmenté de 3,4% en 2021. Ce nombre a ensuite chuté de 10,8% en 2022 par rapport à 2021 (soit une baisse de 7,8% par rapport à 2020). Durant cette année, des permis ont été délivrés pour 5 885 bâtiments non résidentiels. En termes de volume, cela représente 27 188 706 m<sup>3</sup>, soit 21,9% de moins qu'en 2021 et 15,4% de moins qu'en 2020. Bien que la tendance soit à la baisse depuis 2008<sup>58</sup>, le Graphique 4-4 met en évidence, pour l'année 2022, une diminution marquée du volume de bâtiments non-résidentiels pour lesquels des permis de construction sont octroyés. À cela, deux explications potentielles. Premièrement, l'affaiblissement de la confiance des entreprises (notamment dans les secteurs des services et du commerce, cf. point 1.2) les incite à investir moins dans l'immobilier non-résidentiel. Deuxièmement, certaines tendances - telles que la généralisation du télétravail post-COVID, la flambée des prix de l'énergie, ou encore le développement de l'e-commerce - peuvent entraîner un shift sur le plan immobilier vers une diminution significative de la superficie totale non-résidentielle, utilisée par les entreprises (et les pouvoirs publics).

L'analyse trimestrielle illustrée par le tableau du Graphique 4-4 indique qu'une baisse du nombre de permis est observée lors des quatre trimestres de 2022 par rapport aux mêmes périodes de l'année précédente (resp. -8,5%, -13,1%, -8,7% et -13,4%). En termes de volumes, cela représente des baisses de -24,4%, -26,9%, -12,7% et -21,8%. Au premier trimestre 2023, le nombre permis délivrés pour la construction de bâtiments non résidentiels (-14,4% par rapport à la période précédente), de même que le volume (-7,9%), continuent de diminuer. Après avoir chuté au cours de l'année 2022, la moyenne mobile sur 12 mois du volume de bâtiments non-résidentiels (ligne en pointillé sur le Graphique 4-4) semble toutefois indiquer une stabilisation de la situation début 2023.

---

<sup>58</sup> Depuis le 1er janvier 2019, la moyenne mobile sur 12 mois est inférieure à 35 millions de m<sup>3</sup>, alors qu'elle s'élevait à plus 50 millions de m<sup>3</sup> au 1er janvier 2008.

**Graphique 4-4: Évolution des permis de bâtir 2008-2023.M4 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
2022.T1	-10,3%	-8,4%	-24,7%	-24,2%
2022.T2	3,4%	-12,5%	1,5%	-26,5%
2022.T3	-5,7%	-8,7%	-12,3%	-12,7%
2022.T4	-0,9%	-13,4%	16,6%	-21,8%
2023.T1	-14,4%	-17,4%	-7,9%	-4,4%

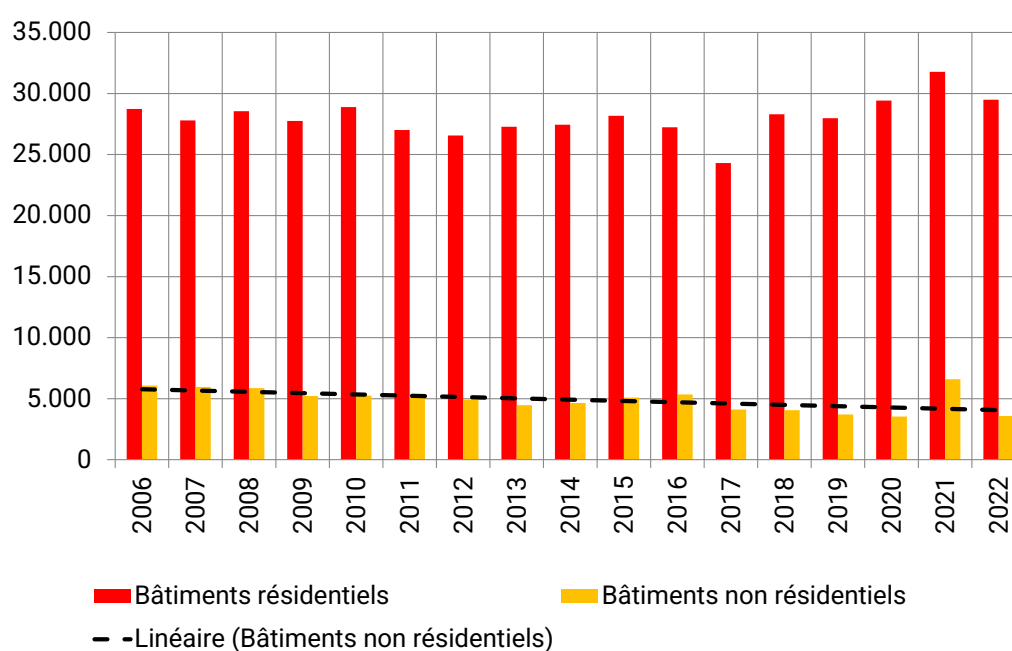
Source : CCE sur la base de Statbel

La taille moyenne des projets de construction non résidentiels a atteint un niveau très élevé entre mars 2017 et février 2018 (environ 10 000 m<sup>3</sup>/projet). Il s'en est suivi une diminution considérable de la taille moyenne des projets de construction les années suivantes. En 2022, la taille moyenne d'un projet s'élevait à 4 622 m<sup>3</sup>, contre 5 304 m<sup>3</sup> lors de l'année précédente. Début 2023, on observe une légère croissance de taille des projets (en moyenne 4 800 m<sup>3</sup> en avril 2023).

## 4.2 Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels

Avant de commencer l'analyse, 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. Il importe ensuite de souligner à nouveau que les rénovations purement énergétiques (dont les rénovations « importantes »), qu'elles soient soumises ou non à un permis, ne figurent pas dans les statistiques de Statbel. Ces limitations statistiques mettent en évidence la nécessité pour les pouvoirs publics et les administrations compétentes de créer une base de données harmonisées entre les régions permettant de réaliser un monitoring du taux de rénovation énergétique (simple et lourde) du parc belge de logement. Cela nécessite davantage de données ouvertes, une circulation de l'information plus rapide et de meilleure qualité entre les entités, une plus grande transparence et une capacité d'analyse accrue.

**Graphique 4-5: Évolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2006-2022**



Source : CCE sur la base de Statbel

Au cours de l'année 2021, 34 292 rénovations de bâtiments résidentiels ont été autorisées (cf. Graphique 4-5). Par rapport à 2020, ceci représente une hausse du nombre de rénovations autorisées de 16,6%. Cette augmentation du nombre d'autorisations de rénovations de bâtiments résidentiels observée 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. Au niveau trimestriel, une hausse des permis délivrés pour des rénovations a été observée lors des premier (+10,9%), deuxième (+40,4%), troisième (+15,6%) et quatrième (+1,8%) trimestres de 2021 par rapport aux mêmes



périodes en 2020. Les hausses observées lors des trois premiers trimestres sont en partie attribuables à la crise sanitaire durant laquelle de nombreux ménages ont décidé de rénover ou d'agrandir leur logement. Le temps entre la décision et l'obtention du permis peut en effet prendre un an. Le taux de croissance par rapport à l'année précédente s'est ensuite fortement ralenti lors du quatrième trimestre.

On observe ensuite un niveau moins élevé de rénovations de bâtiments résidentiels au cours de l'année 2022 par rapport à l'année 2021. En effet, au cours de l'année 2022, 29 489 permis pour des rénovations résidentiels ont été octroyés, contre 31 811 sur la même période en 2021 (soit une chute de 14,0%). La même tendance est observée au niveau des rénovations non résidentielles. Après une évolution à la baisse amorcée en 2016, le nombre de rénovations autorisées pour les bâtiments non résidentielles est reparti à la hausse en 2021, avant de diminuer au cours de l'année 2022. Au cours de l'année 2022, 3 581 permis pour des rénovations non-résidentiels ont été octroyés, contre 3 876 en 2021 (soit une diminution de 7,6%)<sup>59</sup>. Au premier trimestre de l'année 2023, le nombre de permis octroyé pour des rénovations résidentielles augmente (+4,6% par rapport à la période précédente). Le nombre de permis accordé pour les rénovations se maintient à de bons niveaux en comparaison aux années précédentes. Les permis accordés pour des rénovations non-résidentielles poursuivent leur diminution (-10,1%) et s'établissent à des niveaux relativement bas par rapport aux années précédentes.

Cette baisse du nombre de rénovations observée en 2022 par rapport à 2021 est plutôt surprenante. Dans le contexte actuel de prix élevés de l'énergie, on pourrait en effet s'attendre à ce que les ménages (et les entreprises) entreprennent des travaux de rénovation pour réduire leurs factures énergétiques<sup>60</sup>. Et c'est bien le cas. En effet, en raison du climat d'incertitude et de la hausse des coûts de construction (prix des matériaux élevé, hausse des taux d'intérêt, ...), les ménages (et les entreprises) ont été freinés dans leurs "grands" projets de rénovation et d'agrandissement. Les ménages ont notamment préféré procéder étape par étape et réaliser des travaux de rénovation (dont énergétiques) moins conséquents qui permettent de faire rapidement baisser la facture d'énergie à moindre coût<sup>61</sup>. Or, comme souligné ci-dessus, ces rénovations purement énergétiques, qu'elles soient soumises ou non à un permis, ne figurent pas dans les statistiques de Statbel. On peut de plus rappeler que les années 2020 et 2021 ont été de très belles années pour la construction et la rénovation résidentielle. Ainsi, comme susmentionné, le Graphique 4-4 montre que le nombre de permis accordé pour les rénovations se maintient à de bons niveaux en comparaison aux années précédentes.

---

<sup>59</sup> Les raisons de la baisse des permis pour les rénovations non-résidentiels peuvent notamment être mises en lien avec celles mentionnées au point 4.1.2.

<sup>60</sup> Avec les prix élevés du gaz et de l'électricité en 2021 et surtout en 2022, il n'a jamais été aussi intéressant (financièrement) de procéder à des rénovations énergétiques.

<sup>61</sup> Citons à titre d'exemple, l'installation de panneaux solaires, le remplacement du système de production de chaleur, l'isolation du toit ou l'isolation des murs par l'intérieur. Ces travaux de rénovation (et bon nombre d'autres) ne nécessitent pas de permis de bâtir et ne sont par conséquent pas repris dans les statistiques de Statbel.

Bien que les petites rénovations énergétiques ne soient pas suffisantes pour améliorer drastiquement le score énergétique d'un logement, cette tendance en faveur des petites rénovations énergétiques sous-tend une prise conscience des ménages quant à l'importance de la rénovation énergétique. Il est dès lors possible que les projets de rénovations se multiplient en 2023 (et au cours des années suivantes), offrant des perspectives favorables à long terme pour le secteur de la construction. Si, toutefois, les perspectives prometteuses en termes d'investissements dans la rénovation énergétique des logements ne sont pas freinées par les difficultés croissantes des ménages à joindre les deux bouts<sup>62</sup>, la remontée forte et rapide des taux d'intérêt ou encore l'accès de plus stricte à un crédit hypothécaire. Suite à la crise du coronavirus, les prix de nombreux matériaux de construction ont de plus subi une forte hausse et se sont stabilisés à des niveaux relativement élevés. Le secteur de la construction ne s'attend pas à une baisse de ces prix à court terme. Les travaux de rénovation sont par conséquent simplement devenus plus coûteux.

Si on veut atteindre les objectifs de neutralité climatique, le nombre annuel de rénovation profonde devra néanmoins tripler (voir quadrupler). Or, les données relatives aux permis de rénovation sont loin de tendre en ce sens. Tout comme pour la construction neuve, il est par conséquent impératif d'éviter toute augmentation supplémentaire des coûts pour les ménages et d'inciter ces ménages à se lancer dans leur projet de rénovation.

## 5 Évolution 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 pour des rénovations ont chuté en 2020 par rapport à 2019 (resp. -15,2% et -14,4%). Cette chute est cependant à nuancer. Le Graphique 5-2 montre 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 en 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 chute peut en partie s'expliquer par la fin du bonus logement en

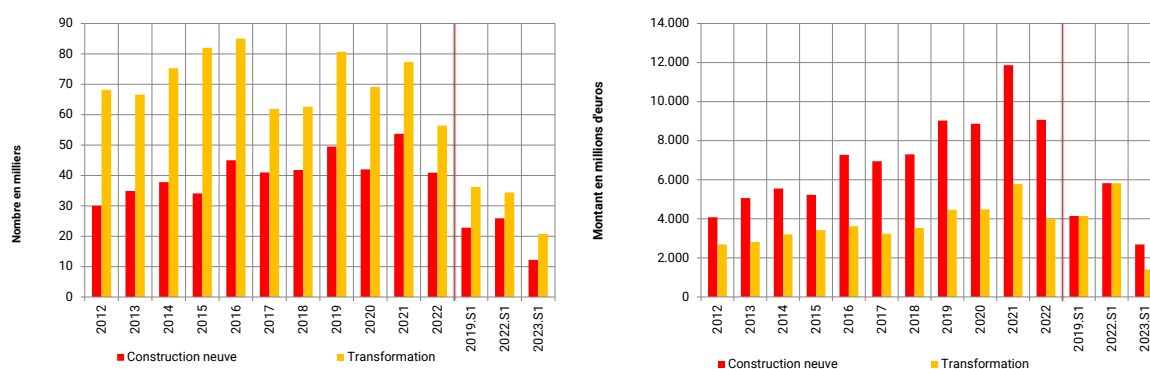
---

<sup>62</sup> Selon la dernière enquête de Statbel, en 2022, près de la moitié (47%) des Belges âgés de 16 à 74 ans estiment qu'il est "plutôt difficile", "difficile" ou "très difficile" de joindre les deux bouts avec le budget familial chaque mois (contre 40% en 2021). Ces difficultés ne touchent pas uniquement les déciles de revenus les moins élevés, mais aussi la classe moyenne. Plus de la moitié des Belges du troisième quintile de revenus déclarent avoir "plutôt du mal" à "beaucoup de mal" à joindre les deux bouts, ce qui représente une hausse de près de 40% par rapport à l'année précédente. Plus de deux Belges sur trois appartenant aux 20% de revenus les plus faibles déclarent avoir du mal à joindre les deux bouts et plus de 65% des personnes appartenant à la tranche de revenus immédiatement supérieure rencontrent également des difficultés.

Flandre à partir de janvier 2020 et par le durcissement des conditions d'octroi d'un prêt hypothécaire entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 2020<sup>63</sup>.

L'année 2020 a de plus été une année exceptionnelle, marquée par la crise sanitaire du coronavirus<sup>64</sup>. Une croissance du nombre de demandes est néanmoins observée au cours de l'année 2020 (resp. +40,7% et +20,8% entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2020). Cette tendance à la hausse se poursuit au début de l'année 2021, jusqu'à atteindre un pic en mars 2021 (resp. 6,4 et 10 milliers de demandes). Les deux courbes régressent ensuite entre mars et août 2021, avant de se redresser en fin d'année. Le marché hypothécaire est ainsi demeuré dynamique au cours de l'année 2020 (impactée par la crise sanitaire) et de l'année 2021<sup>65</sup>.

**Graphique 5-1: Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2012-2023.S1**



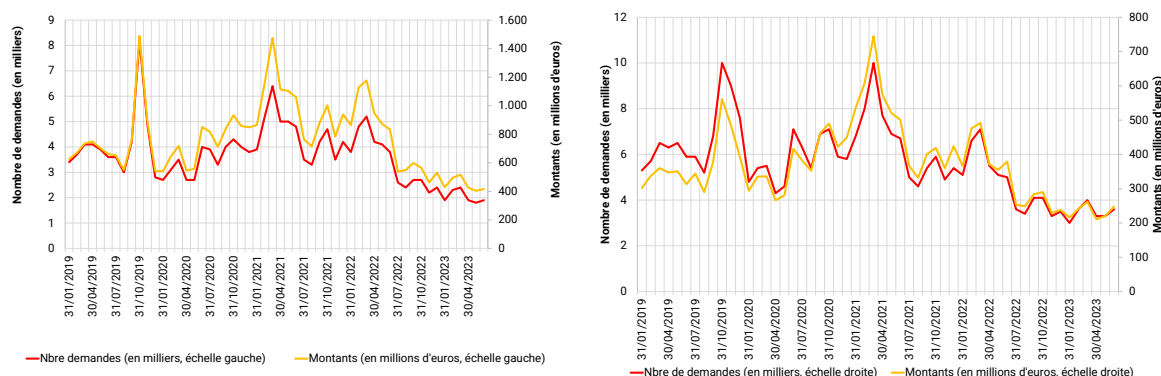
Source : CCE sur base de la BNB

<sup>63</sup> Cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#) & Note documentaire « Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité », [CCE 2022-0869](#).

<sup>64</sup> Pour plus de détails, cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

<sup>65</sup> Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions neuves s'est établi à quelques 42 milliers en 2020 et à environ 53,7 milliers en 2021, pour des montants respectifs de 8,86 milliards d'euros et de 11,86 milliards d'euros (+33,8% par rapport à 2020). Celui des nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des rénovations s'élevait à 69,1 milliers en 2020 (soit 4,48 milliards d'euros) et à 77,3 milliers en 2021 (soit 5,79 milliards d'euros), soit une croissance de 11,9% entre les deux années.

**Graphique 5-2: Évolution du nombre et du montant des demandes de crédits hypoth. pour les constructions neuves (à gauche) et pour les transformations (à droite), 2019-2023.S1**



Source : CCE sur base de la BNB

Les demandes hypothécaires se sont maintenues à un niveau relativement bon au premier semestre 2022. Au cours de ce semestre, le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions neuves s'est établi à 25,9 milliers (soit un montant de 5,8 milliards d'euros) et à 34,4 milliers (soit 2,44 milliards d'euros) pour des rénovations. La demande de nouveaux crédits hypothécaires s'est ensuite effondrée au deuxième semestre de l'année 2022 et du premier semestre de l'année 2023. Au cours du second semestre 2022, le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions neuves n'était que de 15 milliers (soit -42,1% par rapport à la période précédente et -35,9% par rapport à la même période l'année précédente) et à 22 milliers pour les rénovations (soit resp. -36,0% et -29,5%). A la même période, le montant de ces demandes s'élevait à 3,2 milliards d'euros pour les nouvelles constructions et à 15,4 milliards d'euros pour les rénovations. La situation s'est encore aggravée par la suite. Au cours du premier semestre 2023, le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions neuves n'était que de 12,2 milliers (soit -18,7% par rapport à la période précédente et -52,9% par rapport à la même période l'année précédente) et à 20,8 milliers pour les rénovations (soit resp. -5,5% et -39,5%). A la même période, le montant de ces demandes s'élevait à 2,68 milliards d'euros pour les nouvelles constructions et à 1,40 milliards d'euros pour les rénovations.

**Tableau 5-1 : Nombre et montants des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves et les transformations, semestre, 2019-2023.S1**

Semestre	Nombre (en milliers)		Montants (en millions)	
	Constr.	Rénov	Constr.	Rénov.
2019.1	22,8	36,2	4.145	2.010
2019.2	26,7	44,5	4.884	2.451
2020.1	18,7	31,7	3.858	1.928
2020.2	23,3	37,4	5.007	2.556
2021.1	30,3	46,1	6.780	3.485
2021.2	23,4	31,2	5.086	2.302
2022.1	25,9	34,4	5.823	2.439
2022.2	15,0	22,0	3.244	1.543
2023.1	12,2	20,8	2.686	1.398

Source : Statbel

Les données de la BNB montrent de plus que les crédits hypothécaires pour l'achat d'un bien immobilier et les crédits hypothécaires pour un achat couplé à une transformation suivent également une tendance à la baisse depuis le mois de mars 2022. Ainsi, le nombre de demandes pour des crédits hypothécaires destinés à l'achat d'un bien immobilier est passé de 18 200 en mars 2022 à 12 300 en septembre 2023, soit une diminution de 32,4%. De même, le nombre de demandes pour des crédits hypothécaires destinés à l'achat d'un bien immobilier couplé à une transformation est passé de 1 600 en mars 2022 à 1 100 en septembre 2023, soit une baisse de 31,2%. Outre une tendance baissière, ces données montrent que, malgré la vétusté du parc immobilier belge, seule une faible proportion (8,2% en septembre 2023) des demandes de crédits hypothécaires pour l'achat d'un bien est couplée dès le début à un crédit pour effectuer des travaux de rénovation. On peut toutefois s'attendre à ce que cette proportion augmente dans les années à venir en raison de l'obligation de rénovation dans les 5 ans à dater de l'achat d'un logement – qui est un fait en Flandre depuis le 1er janvier 2023<sup>66</sup> et sera d'application en Wallonie à partir de juillet 2026<sup>67</sup>. La Région bruxelloise a choisi un système différent. À Bruxelles, tous les logements devront obligatoirement avoir subi un audit énergétique d'ici 2025 qui inclura une liste de cinq travaux prioritaires à effectuer tous les cinq ans, dont le premier pour 2030 au plus tard. Bien qu'il soit encore trop tôt pour observer, dans les données, l'impact de ces obligations de rénovation, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'à l'avenir, un nombre croissant de rénovations ait lieu lors de la transaction immobilière d'un bien. On peut de même s'attendre à une réduction des montants réellement obtenus

<sup>66</sup> La Région flamande a fixé une série d'échéances pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Depuis le 1er janvier 2023, l'acquéreur d'une maison en Flandre dont le niveau de PEB est inférieur ou égal à E doit le rénover pour atteindre un niveau D dans les 5 ans à dater de son achat. Les logements achetés à partir de 2028 devront atteindre un PEB C dans les 5 ans. Ceux achetés en 2035 devront atteindre un PEB B pour les maisons et un PEB C pour les appartements dans les 5 ans. Les biens achetés en 2040 devront atteindre un PEB A pour les maisons et un PEB B pour les appartements dans les 5 ans. Enfin, les biens achetés en 2045 devront atteindre un PEB A dans les 5 ans.

<sup>67</sup> À partir du 01/07/2026, obligation d'atteindre le niveau D dans les 5 ans du changement de propriété. À partir du 01/07/2031, obligation d'atteindre le niveau C dans les 5 ans du changement de propriété. À partir du 01/07/2036, obligation d'atteindre le niveau B dans les 5 ans du changement de propriété. À partir du 01/07/2041, obligation d'atteindre le niveau A dans les 5 ans du changement de propriété.

(après négociation) lors de la transaction de biens immobiliers nécessitant des travaux importants, car des travaux de remise à niveau par rapport au PEB seront nécessaires à court ou à moyen terme. En conséquence, l'évolution des crédits hypothécaires (nombre + montant) pour l'achat et pour l'achat couplé à des transformations sera suivie dans les prochains rapports de conjoncture de la construction.

Les demandes pour de nouveaux crédits hypothécaires, que ce soit pour des constructions ou des rénovations (et des achats dont ceux couplés à des transformations) sont ainsi en chute libre. L'effondrement des demandes hypothécaires résulte d'une accumulation de facteurs qui rendent l'accès au crédit hypothécaire de plus en plus difficile :

- La hausse relativement importante et rapide des taux d'intérêt du marché à long terme<sup>68</sup> (cf. point 5.3) – qui a pour conséquence de rendre les prêts hypothécaires plus chers pour les demandeurs ;
- L'augmentation significative (supérieure à l'inflation globale) des prix des matériaux de construction – qui a pour conséquence d'augmenter le montant d'emprunt (en tout cas, à projet égal) et donc la mensualité de remboursement ;
- Le durcissement des conditions d'octroi des prêts hypothécaires entré en application le 1er janvier 2020<sup>69</sup> - qui exigent des apports personnels plus importants et affaiblissent la capacité d'emprunt des ménages (en particulier ceux et celles qui sont vulnérables).

Depuis la crise énergétique de 2022, les banques belges tiennent en outre de plus en plus compte de l'incidence de la performance énergétique d'un bien immobilier lors des demandes de crédits hypothécaires<sup>70</sup>, généralement via une différenciation négative de la capacité d'emprunt, ce qui peut affecter l'activité de la rénovation (achat de passoires énergétiques lié à des rénovations importantes) - tous les ménages n'étant pas capable de financer l'achat d'une maison et d'une rénovation énergétique<sup>71</sup>.

---

<sup>68</sup> Pour contrer l'inflation persistante, la Banque centrale européenne (BCE) a relevé à dix reprises ses taux directeurs en quinze mois.

<sup>69</sup> Pour plus de détails, cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#) & Note documentaire « Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité », [CCE 2022-0869](#).

<sup>70</sup> En Flandre, depuis le 1er janvier dernier, une rénovation énergétique est imposée dans les cinq ans qui suivent l'achat d'une passoire énergétique (jusqu'à 400 kwh/m<sup>2</sup> par an). Les autres Régions n'imposent pas encore de telles règles, mais cela devrait suivre. Les banques n'utilisent de plus pas plusieurs modèles pour décider d'accorder ou non un emprunt. Le potentiel acquéreur doit par conséquent fournir au prêteur un projet pour atteindre une bonne performance énergétique et assurer son financement en amont.

<sup>71</sup> Cette situation réduit l'accès à un logement pour les ménages moins favorisés, limite la rénovation énergétique des passoires énergétique du parc immobilier et risque de créer une dualisation du marché immobilier. Pour plus d'information à ce sujet, cf. Rapport « Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité » de la CCS Construction ([CCE 2023-2645](#)).

Ces facteurs pèsent sur les investissements des ménages dans leur logement. Selon Immotheke-Finotheke, un cabinet de conseil indépendant, a estimé sur base du montant moyen emprunté en Belgique (cf. infra), que les mensualités à verser lorsqu'un ménage emprunte entre 80 % et 90 % de la valeur du bien (soit les conditions « classiques » car imposées par le régulateur) pour un crédit à taux fixe d'une durée de vingt ans sont passées de 676 euros en août 2021 à 947 euros en août 2023 (soit une hausse de +40 %) tandis que les intérêts totaux à verser aux banquiers ont grimpé de 20 000 euros à 65 450 euros en deux ans (+327%). Le climat actuel d'incertitude et les crises socioéconomiques successives ont probablement également eu un effet négatif sur la prise de décision des demandeurs hypothécaires – qui sont plus susceptibles de reporter leurs projets de construction et de rénovation en raison des perspectives incertaines, combinées à la forte augmentation des coûts et à un contexte de perte de pouvoir d'achat des ménages.

Dans le cadre de cette analyse, il importe de préciser que les prêts au logement accordés par les autorités publiques régionales (« vlaams woonlening » en Flandre et « crédits hypothécaires social » en Wallonie et à Bruxelles) ne sont pas pris en compte dans les données de la BNB analysées ci-dessus. Or, en Flandre, les ménages n'ont jamais emprunté autant (plus d'un milliard d'euros au cours des 10 premiers mois de 2023) via ce type de prêt pour l'achat ou la rénovation d'un logement. On peut suspecter que la même tendance est en cours dans les deux autres régions du pays. Ce constat est cohérent avec les conclusions de ce rapport. De même, pour ce qui concerne spécifiquement la rénovation énergétique, les ménages ont la possibilité d'opter pour un prêt vert. La construction résidentielle et les prêts hypothécaires étant devenus plus coûteux en raison des facteurs susmentionnés, les ménages se tournent vers des solutions plus accessibles. Les prêts au logement accordés par les autorités publiques régionales sont cependant soumis à certaines conditions (dont une condition de revenu maximum) et ne sont par conséquent pas accessibles à l'ensemble des ménages. Ils sont de plus soumis à des limitations budgétaires.

Tout comme l'évolution des permis octroyés, l'évolution des crédits hypothécaires indique que la construction (et dans une moindre mesure, la rénovation) résidentielle semble continuer de se diriger vers une situation de crise. Il importe dès lors de surveiller de près l'évolution de l'accès aux crédits hypothécaires dans les mois à venir. Si la situation ne s'améliore pas rapidement, il y a fort à parier qu'un tel recul ne sera pas sans conséquences pour le carnet de commandes du secteur de la construction.

### ***Montant moyen demandé***

En 2011, le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire pour des constructions neuves a atteint un niveau plancher de 109 229 euros (cf. Graphique 5-3). Depuis lors, le montant a augmenté de façon quasi ininterrompue (en moyenne 4,3% par an entre 2012 et 2019). Au cours de l'année 2021, le montant moyen a augmenté de 4,7% par rapport à 2020 - année marquée par une forte augmentation par rapport à 2019 (+15,7%). Cette hausse s'est stabilisée en 2022 et a même diminué au premier trimestre 2023. Ainsi, le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire est ainsi passé de 211 071 euros en 2020 à environ 220 968 euros en

2021, 221 687 euros en 2022 et 220 164 euros au premier semestre 2023. Après avoir fortement augmenté entre 2019 et 2021 (+35%), le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire pour des rénovations a diminué en 2022 par rapport à 2021. Il s'élevait ainsi à 70 603 euros en 2022, contre 74 864 euros en 2021, 64 891 euros en 2020 et 55 279 euros en 2019. Cette diminution a continué au premier semestre 2023 (-4,8%, soit 67 212 euros). Entre 2011 et 2022, le montant moyen d'une nouvelle demande hypothécaire a crû de 103% pour les nouvelles constructions et de 153,7% pour les rénovations.

La stabilisation des montants moyens des crédits hypothécaires pour nouvelles constructions et pour rénovations (à des niveaux par ailleurs toujours élevés) en 2022 par rapport à 2021 et leur diminution au premier semestre 2023 peuvent indiquer plusieurs tendances. Premièrement, la forte hausse des coûts de constructions observée en 2020, 2021<sup>72</sup> et début 2022 se stabilise depuis le deuxième semestre de l'année 2022. Deuxièmement, les coûts de construction élevés, la hausse des taux d'intérêt et l'incertitude quant à l'évolution des prix de l'énergie ont poussés la population à réduire la taille et l'ambition de leurs projets de construction et de rénovation. Troisièmement, l'apport personnel moyen lors de la contraction d'un prêt hypothécaire a nettement augmenté en peu de temps ces quelques dernières années<sup>73</sup> (BNB, 2022b). Ainsi, la tendance suivie par les montants moyens des crédits hypothécaires pour nouvelles constructions et pour rénovations (stabilisation en 2022 et baisse en 2023) semble principalement résulter de l'accessibilité financière de la construction au sens large (nouvelles constructions et travaux de rénovation), qui est sous pression. Plus généralement, ce constat peut être élargi à l'achat de tous les biens immobiliers.

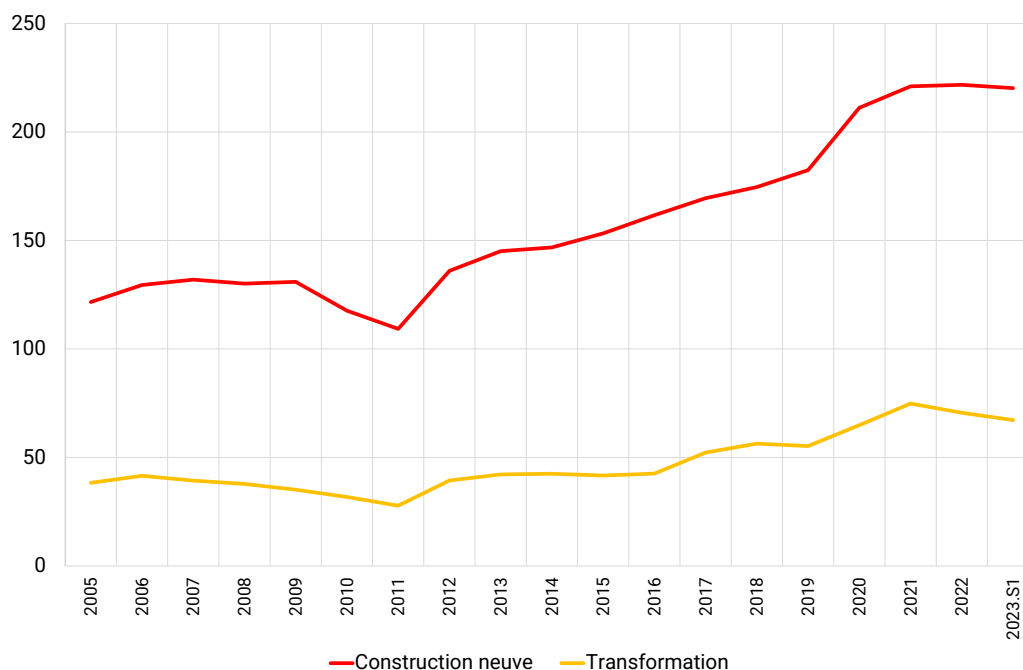
---

<sup>72</sup> Entre 2019 et 2021, le coût total de production (matériaux, main d'œuvre, ...) d'un logement neuf a augmenté de 10 à 20% (BNB, 2022b).

<sup>73</sup> À noter que cette tendance peut également constituer un obstacle croissant à la construction / acquisition d'un logement, en particulier pour les jeunes ménages dont les revenus sont plus faibles ou qui reçoivent moins de soutien financier de leur famille. Cf. Note documentaire de la CCS construction « Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité », [CCE 2022-0869](#).



**Graphique 5-3: Évolution du montant moyen pour un crédit hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2023.S1**



Source : CCE sur la base de BNB

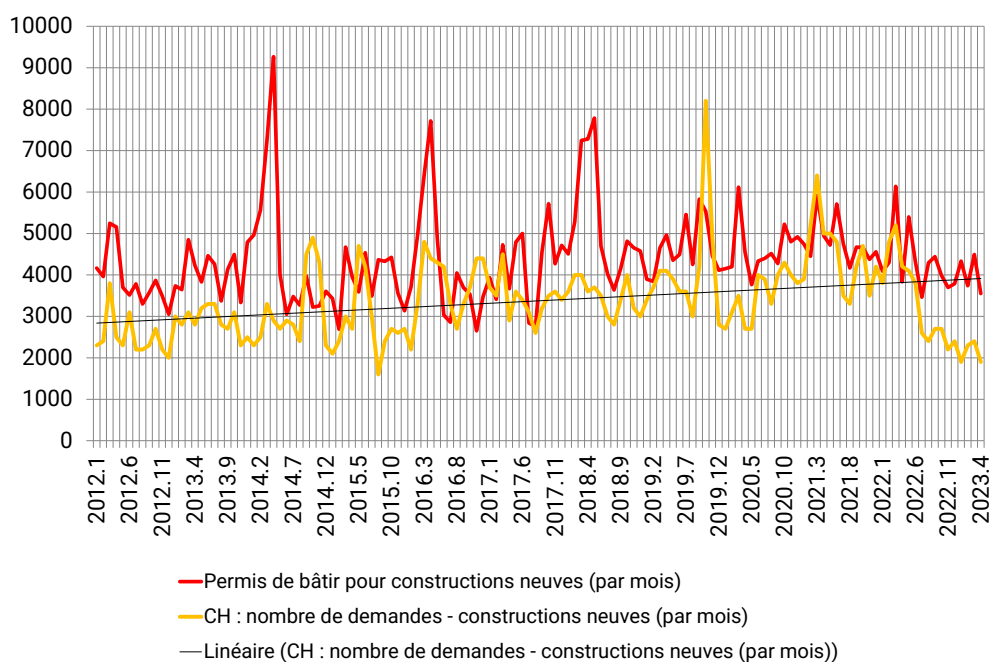
## 5.2 Autorisations et crédits hypothécaires

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. Ces fluctuations ne sont pas directement corrélées, 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 (comme par ex. le bonus logement<sup>74</sup>).

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 se confirme en 2022 et début 2023. 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 (cf. infra).

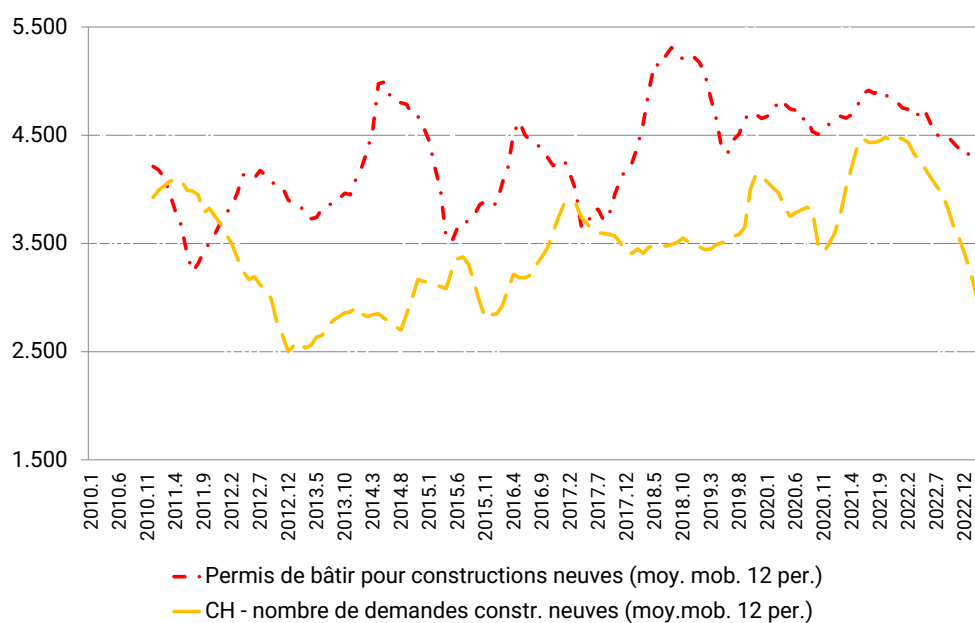
<sup>74</sup> À noter que le bonus logement pour l'habitation familiale est supprimé en Flandre depuis 2020.

**Graphique 5-4: Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2012/1-2023/4**



Source : SPF, BNB

**Graphique 5-5: Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2010/1-2023/4**



Source : BNB

On peut noter que le Graphique 5-4 fait apparaître, depuis 2022, un écart marqué entre le nombre de permis de bâtir octroyés (ligne rouge) et les demandes de crédits hypothécaires pour des constructions neuves (ligne jaune). Cet écart peut avoir plusieurs explications :

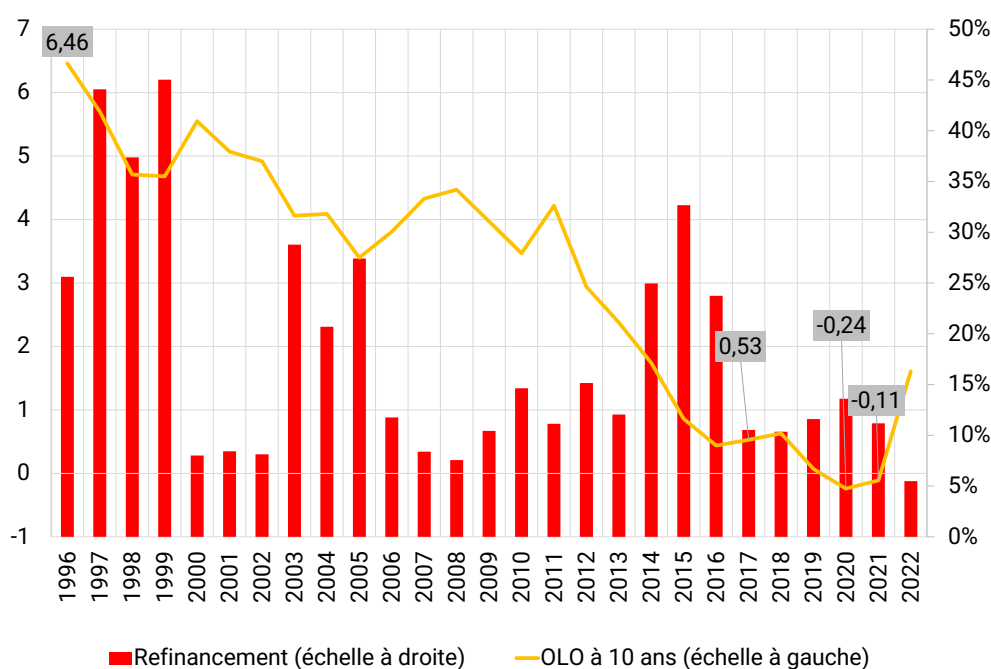
- (1) La construction neuve est entièrement prise en charge par les promoteurs ou les appartements construits par les promoteurs sont directement vendus. Si un acheteur fait appel au crédit hypothécaire pour ce type d'achat, ce crédit ne sera pas nécessairement libellé comme un crédit hypothécaire pour des constructions neuves. En effet, un appartement vendu par un promoteur donne lieu à un prêt à la construction si la construction est encore en cours au moment de la vente et d'un prêt à l'achat si la construction est terminée au moment de la vente. De plus il convient de préciser que, dans le cas de la vente par un promoteur, le lien de cause à effet intervient avec un plus grand décalage dans le temps ;
- (2) En conséquence des coûts de construction élevés et la nette remontée des taux d'intérêt, les projets de construction des ménages ou des promoteurs immobiliers pour lesquels des permis ont été délivrés sont reportés ou abandonnés. Dans ce contexte, la fin de la TVA à 6% sur les démolitions-reconstructions pour les entreprises de construction et les promoteurs immobiliers à partir du 1er janvier 2024 risque fortement d'amplifier le report ou l'abandon de grands projets de logements avec des démolitions-reconstructions ;
- (3) En raison de la hausse des taux d'intérêt, certains investisseurs ont fait le choix de remplacer leurs investissements initialement prévus dans l'immobilier (pour lesquels un permis a été délivré) par d'autres formes d'investissement et de placement - telles que les obligations ou les actions ou encore des valeurs refuges comme l'or – qui sont désormais susceptibles d'offrir un meilleur rendement que le marché immobilier ;
- (4) En raison de taux d'intérêt élevé, certains ménages ou investisseurs optent pour un achat via fonds propres (par ex. les ménages aisés ou les ménages qui bénéficient du soutien financier de leurs parents sous forme de donation ou d'héritage) ou pour un achat financé via d'autres formes de financement que le crédit hypothécaire. Comme susmentionné, en Flandre, les ménages n'ont jamais emprunté autant via les prêts au logement accordés par la région (« vlaams woonlening »). De même, pour ce qui concerne spécifiquement la rénovation énergétique, les ménages ont la possibilité d'opter pour un prêt vert.

Il est important de souligner 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 peuvent par conséquent avoir des effets substantiels, avec dans certains cas des conséquences négatives ou positives potentielles pour les activités du secteur de la construction. C'est d'ailleurs actuellement le cas, suite au resserrement monétaire opéré par la Banque centrale européenne et à la remontée forte et rapide des taux d'intérêts.

### 5.3 Refinancement

La possibilité de refinancement naît de l'abaissement des taux d'intérêt (appréhendés ici par le biais des taux OLO<sup>75</sup> 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). En 2021, le taux remonte, mais reste négatif (-0,11). Le taux d'intérêt sur les OLO à 10 ans a ainsi baissé de plusieurs crans sur la période analysée, allant de 6,46% en 1996 à -0,24% en 2020. Ces réductions du taux d'intérêt au fil du temps ont été un important facteur de soutien au marché immobilier<sup>76</sup>.

**Graphique 5-6: Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires, 1996-2022**



Source : CCE sur la base de la BNB

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 taux d'intérêt a été observée jusqu'à atteindre un niveau historiquement bas en 2020-2021. La période 2014-2016 est également marquée 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, 13,6% en 2020 et 11,2% en 2021.

<sup>75</sup> Obligations linéaires : Obligations de l'État belge émises plusieurs fois par an par l'État 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.

<sup>76</sup> Toutes choses égales par ailleurs, une diminution des taux hypothécaires entraîne un allègement de la charge de remboursement des ménages pour un montant emprunté donné. Corollairement, pour une même charge de remboursement, le montant qui peut être emprunté augmente (BNB, 2022b).

Depuis 2021 et surtout depuis début 2022, on assiste à une remontée des taux. En 2022, le taux d'intérêt OLO à 10 ans est ainsi redevenu positif et a atteint 1,61%. Le taux a ainsi augmenté tout au long de l'année, passant de 0,19% en janvier 2022 à 2,75% en janvier 2023. En 2023, la hausse des taux continue et atteint 3,5% en septembre 2023. Ceci s'explique principalement par le resserrement monétaire opéré par la Banque centrale européenne afin de contrer l'inflation persistante et de retrouver l'objectif d'inflation à moyen terme de 2%. Ainsi la Banque européenne a relevé à dix reprises ses taux directeurs en quinze mois. Celui-ci s'élève désormais à 4%, un niveau record. Étant donné cette tendance à la hausse, le taux de refinancement est faible en 2022 et ne s'élève qu'à 5,5%.

Comme observé dans les sections précédentes du rapport, cette remontée forte et rapide des taux d'intérêt a eu (et continue d'avoir) un impact négatif sur les projets de construction et de rénovation des ménages. Les partenaires sociaux de la construction craignent d'ailleurs que cet effet perdure en 2024 et freinent encore davantage les projets de construction et de rénovation de ménages, alors que la construction de nouveaux logements et la rénovation résidentielle se trouve déjà en grande difficulté. Il est par conséquent impératif d'améliorer l'accès aux crédits hypothécaires, d'éviter toute augmentation supplémentaire des coûts pour les ménages et d'inciter ces ménages à se lancer dans leur projet de construction et de rénovation. Les interlocuteurs sociaux ont d'ailleurs plaidé pour la mise en œuvre d'une série de politiques en ce sens dans leur avis « Le logement abordable, durable et de qualité » (CCE, 2022b) et dans leur rapport « Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité » (CCE, 2023).

## En conclusion

Après de belles années de 2020 à 2021 et une un peu moins bonne année 2022 - où l'engouement des belges pour la construction et la rénovation, tant des ménages que des entreprises, était toujours bien présent – le secteur de la construction est confronté en 2023 à des fortes turbulences. Ainsi, les courbes de conjoncture de la construction continuent de faire apparaître une incertitude croissante quant à l'évolution de la demande et des carnets de commandes du secteur de la construction dans les mois et les années à venir.

### ***Éviter à tout prix une crise profonde dans le résidentiel***

Les inquiétudes de la construction sont particulièrement marquées dans le secteur du bâtiment, et surtout du logement. La construction résidentielle connaît des turbulences depuis le second semestre de l'année 2021 qui se sont fortement aggravées en 2022 et 2023. Ces turbulences se reflètent notamment dans le nombre de permis accordés pour des constructions neuves, ainsi que dans les demandes de crédits hypothécaires pour des constructions neuves et des rénovations – qui sont en chute libre. Certains facteurs risquent de surcroît de freiner encore davantage la construction neuve (densification de l'habitat, limitation de l'artificialisation des sols, fin de la TVA réduite sur les démolitions-reconstructions pour tous, etc.). Le constat est clair : la construction neuve (résidentiel) se dirige vers une situation de crise.

La nette et rapide remontée des taux d'intérêt de long terme, les prix toujours élevés des matériaux de construction et l'accès de plus en plus difficile aux crédits hypothécaires, combinés au climat d'incertitude et à la baisse du pouvoir d'achat « immobilier » des ménages, entravent fortement les investissements en logements. Même si les permis pour des rénovations résidentielles se maintiennent à des bons niveaux par rapport à leur moyenne de long terme, leur nombre est très insuffisant pour atteindre les objectifs de neutralité carbone. Même constat pour la construction neuve. Ainsi, les rythmes actuels de construction, de renouvellement et de rénovation sont bien loin de la trajectoire des investissements conséquents, nécessaires en vue de réussir la transition vers un parc immobilier à consommation d'énergie quasi-nulle.

En attendant une reprise de la construction neuve et une accélération massive de la rénovation du bâti, les interlocuteurs sociaux réitèrent avec insistance leur appel aux pouvoirs publics d'éviter toute augmentation supplémentaire des coûts de construction, d'inciter les particuliers à se lancer dans de leurs projets de construction et d'améliorer l'accès aux crédits hypothécaires. Les interlocuteurs sociaux ont d'ailleurs plaidé pour la mise en œuvre d'une série de politiques en ce sens dans leur avis « Le logement abordable, durable et de qualité » (CCE, 2022b) et dans leur rapport « Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité » (CCE, 2023). Si la situation ne s'améliore pas rapidement, les nets reculs observés ne seront pas sans conséquence pour les carnets de commandes du secteur de la construction.

Dans ce climat d'inquiétude et d'incertitude, les interlocuteurs sociaux de la construction demandent à la Banque nationale de Belgique, au SPF Économie et au SPF Finances de lancer, en collaboration avec les acteurs du secteur, une réflexion sur la crise émergente dans la construction résidentielle. Dans ce cadre, il serait entre autres intéressant de mener une réflexion sur la manière dont le secteur de la construction s'inscrit dans la transition climatique au niveau de l'aménagement du territoire et de la densification du logement. Plus globalement, il est grand temps que les pouvoirs publics prennent leur responsabilité en matière de logements abordables, durables et de qualité pour tous et réfléchissent à la manière de revoir la politique du logement – qui date de la période d'après-guerre – en vue de prendre en compte les nombreux changements qui ont eu lieu depuis lors. Cela nécessitera d'investir massivement dans la politique du logement. Les interlocuteurs sociaux de la construction soulignent que ces investissements massifs dans le logement durable, abordables et de qualité permettront de réaliser des économies conséquentes dans d'autres catégories de dépenses publiques, telles que la santé et l'éducation.

### ***Élaborer un plan d'investissements ambitieux afin de rester sur la trajectoire des 4%***

Les perspectives à court terme sont moins préoccupantes dans les infrastructures en raison des investissements publics prévus prochainement. Après être restées à des niveaux élevés en 2021 et 2022, les courbes de conjoncture des infrastructures semblent se stabiliser à des niveaux proches de leur moyenne de long terme. Les travaux d'infrastructures, stimulés par les plans de relance, les élections communales d'octobre 2024 et les investissements de la Défense, se portent bien et maintiennent globalement le secteur de la construction à flot. Étant donnée le profil volatil de ces investissements, les interlocuteurs sociaux de la construction craignent toutefois que la situation se complique dans le secteur des infrastructures après les élections. Selon les perspectives du Bureau fédéral du Plan, de 2025 à 2028, les investissements publics seraient d'ailleurs largement orientés à la baisse (croissance en volume de, resp. -1,5%, 1,4%, -5,5% et -1,1%, contre env. +4,7% en 2023 et 2024). Selon ces perspectives, à partir de 2027, les investissements publics dans les infrastructures vont ainsi retomber à 2,7% du PIB, soit à un niveau bien en dessous de la trajectoire des 4% du PIB.

Pour répondre à la vétusté des infrastructures publiques belges - due au manque historique d'investissement public de la Belgique, et aux défis de la transition climatique, les pouvoirs publics devront par conséquent veiller à ce que les investissements publics restent au minimum sur la trajectoire des 4% de PIB après les élections communales et après que les investissements des plans de relance aient été réalisés. Selon les interlocuteurs sociaux de la construction, l'ambition en termes d'investissement devrait même être relevée et visée à tendre vers les 5% du PIB d'ici à la fin de la législature 2029-2034. Dans cet optique, les interlocuteurs sociaux de la construction demandent aux pouvoirs publics de prévoir et mettre en œuvre un plan d'investissements ambitieux pour les années à venir.

### ***Mettre en œuvre une stratégie en matière d'emploi et de formation***

Malgré les turbulences, les risques d'une nouvelle augmentation des faillites et de pertes d'emplois ne sont pas encore à l'ordre du jour. Toutefois, étant donné les marges et la rentabilité des entreprises sous pression dans la construction en raison de la hausse de leurs coûts (énergie, matériaux et salaires) et de l'effondrement de la demande résidentielle, il conviendra de suivre de près l'évolution de ces indicateurs dans les mois à venir.

Paradoxalement à la chute de la demande résidentielle, les difficultés de recrutement de travailleurs qualifiés restent bien présentes dans le secteur. Si rien n'est fait dès à présent, ces difficultés vont s'empirer dans les années à venir et risquent de devenir un des freins majeurs à la réalisation des projets d'investissements prévus dans le secteur (logements sociaux, plans de relance, stratégies de rénovation du bâti, etc.).

Afin que ces projets puissent être réalisés dans les meilleures conditions et que, par leur effet multiplicateur, profitent au maximum à l'économie belge et à l'emploi local, les acteurs du secteur et les pouvoirs publics (entre autres au niveau des offices régionaux de formations) devront d'une part fournir des efforts supplémentaires pour former davantage de travailleurs aux compétences requises en matière de rénovation énergétique (et d'autres types de travaux nécessaires à la transition climatique), ainsi que pour attirer davantage de travailleurs dans le secteur de la construction. Dans ce contexte, les partenaires sociaux de la construction renvoient à leur avis « Les priorités pour améliorer la formation et l'emploi à l'horizon 2030 » (CCE, 2021b). D'autre part, les pouvoirs publics et les acteurs de la construction devront poursuivre la lutte contre le dumping social. Cela nécessitera notamment davantage de personnel au niveau des inspections fédérales et un contrôle accru des chaînes de sous-traitance dans le cadre des marchés publics. 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 une priorité absolue pour les partenaires sociaux de la construction.

### ***C'est maintenant qu'il faut intensifier les investissements durables !***

En conclusion, les interlocuteurs sociaux de la construction insistent une fois de plus sur le fait que ces perspectives sont inquiétantes pour l'activité du secteur de la construction, mais aussi et surtout sur la nécessité de la concrétisation des grands objectifs environnementaux et sociaux. Le secteur de la construction a un rôle crucial à jouer pour répondre aux grands enjeux sociétaux et environnementaux, notamment via son rôle majeur dans la décarbonisation du parc de bâtiment (dont les logements) et dans la construction d'infrastructures durables. Ces investissements, partiellement soutenus par les différents plans de relance, seront indispensables pour tendre vers la réalisation des objectifs climatiques et énergétiques de long terme, lutter contre la crise du logement, et réduire la vulnérabilité des ménages et entreprises aux prochaines crises énergétiques et environnementales<sup>77</sup>. En stimulant ces

---

<sup>77</sup> Cf. « Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité » publié en



investissements, l'économie belge pourra de surcroît pleinement profiter de l'effet multiplicateur de la construction sur la création de valeur ajoutée et sur le l'emploi local, le secteur étant pourvoyeur de plus de 300.000 emplois locaux.

---

septembre 2022 par la CCS Construction.

## Bibliographie

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2023a), Rapport 2022, Préambule : Développements économiques et financiers, Réglementation et contrôle prudentiels, [Février 2023](#).

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2023b), Firmes, prix et marges, NBB Economic Review 2023.

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2022a), Projections économiques pour la Belgique – Automne 2022, NBB Economic Review 2022, [n°23](#).

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2022b), La propriété est-elle à la portée de tous en Belgique ?, NBB Economic Review 2022, [n°12](#).

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

BUREAU FEDERAL DU PLAN (2023a), Budget économique – Prévision économique 2023-2024, Version de septembre 2023, BFP, [Septembre 2023](#).

BUREAU FEDERAL DU PLAN (2023b), Perspectives économiques 2023-2028, Version de juin 2023, BFP, [Juin 2023](#).

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

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2023a), Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2023-2645](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2023b), État des lieux des finances publiques belges, Rapport, [CCE 2023-0130](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2022a), Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité, Note documentaire de la CCS Construction, [CCE 2022-0869](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2022b), Le logement abordable, durable et de qualité, Avis de la CCS Construction, [CCE 2022-0868](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2022c), Rapport concernant l'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Février 2022, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2022-0250](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2021a), Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2021-2149](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2021b), Les priorités pour améliorer la formation et l'emploi à l'horizon 2030, Avis de la CCS Construction, [CCE 2021-1301](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2020a), Impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction (Enquête ERMG), Rapport de la CCS Construction, [CCE 2020-2507](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2020b), Le secteur de la construction, un partenaire pour une politique climatique, sociale et économique ambitieuse, Note documentaire de la CCS Construction, [CCE 2020-2270](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2019), Le secteur de la construction, partenaire d'une politique climatique ambitieuse sur les plans économique et social, Mémoire de la CCS Construction, [CCE 2019-0950](#)

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2018), Le Pacte national pour les investissements stratégiques, Avis de la CCS Construction, [CCE 2018-0086](#)

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2017a), Investissements publics, Note documentaire de la CCS Construction, [CCE 2017-1346](#).

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2017b), Loan-To-Value, Avis de la CCS Construction, [CCE 2017-1098](#).

EUROPEAN COMMISSION (2023a), European Economic Forecast – Autumn 2023, [Institutional paper 258](#), October 2023.

EUROPEAN COMMISSION (2023b), European Economic Forecast – Winter 2023, Institutional paper 194, February 2023.

INSTITUT DES COMPTES NATIONAUX (2023), Comptes nationaux 2022 : Estimation des comptes annuels, Novembre 2023.

UCLouvain (2023), Analyses économiques et prévisions 2023-2024, Octobre 2023