



RAPPORT

CCE 2018-2470

La conjoncture dans le secteur de la construction -
mai 2018

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





**Rapport sur la conjoncture
dans le secteur de la construction - mai 2018**

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

Table des matières

1	Conjoncture générale	4
2	Évolution de l'activité dans le secteur de la construction	8
2.1	Bâtiments	8
2.1.1	Permis pour nouveaux bâtiments non résidentiels	9
2.1.2	Permis pour nouveaux bâtiments résidentiels	9
2.1.3	Permis pour rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels	12
2.1.4	Évolution des crédits hypothécaires	12
2.1.5	Autorisations et crédits hypothécaires	14
2.1.6	Courbe de conjoncture des bâtiments	16
2.2	Infrastructure - courbe de conjoncture	17
3	Emploi	18
4	Conclusion	23
5	Annexe	25

Liste des graphiques

Graphique 1-1 : Indicateur de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique (jusqu'en 04/2018)	6
Graphique 1-2 : Taux de croissance du PIB belge	8
Graphique 2-1 : Évolution des permis de bâtir 2006/1-2017/12 : nouveaux bâtiments non résidentiels	9
Graphique 2-2 : Évolution des permis de bâtir 2006/1-2017/12 : nouveaux logements	10
Graphique 2-3 : Évolution permis de bâtir pour constructions neuves par trimestre	10
Graphique 2-4 : Logements autorisés en Belgique 2006-12/2017	11
Graphique 2-5 : Rénovations autorisées en Belgique : 2006-12/2017	12
Graphique 2-6 : Crédits hypothécaires : nombre de demandes par destination 2008-03/2018	13
Graphique 2-7 : Crédits hypothécaires : montants des demandes par destination 2008-03/2018	13
Graphique 2-8 : Autorisations nouveaux logements vs. demandes crédit hypothécaire	14
Graphique 2-9 : Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements	15
Graphique 2-10 : Nombre de nouveaux prêts hypothécaires par mois (Belgique et Régions) 2010-2018/3.....	15
Graphique 2-11 : Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires (%)	16
Graphique 2-12 : Gros-œuvre de bâtiments : courbes de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-04/2018.....	17
Graphique 2-13: Infrastructure : courbes synthétiques de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-04/2018	18
Graphique 3-1 : Emploi dans la construction : travailleurs occupés, ETP et CP 124 (2012-4 ^e trim. 2017)	20
Graphique 3-2 : Valeur ajoutée vs chiffre d'affaires 2006-2015.....	21
Graphique 3-3: Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2015 à mars 2018.....	22
Graphique 3-4 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-03/2018	23
Graphique 5-1 : Région flamande : Logements autorisés 2006-12/2017	25
Graphique 5-2 : Région wallonne : Logements autorisés 2006-12/2017	25
Graphique 5-3 : Région de Bruxelles-Capitale : Logements autorisés 2006-12/2017	26
Graphique 5-4 : Évolution des permis de bâtir 2007/1-2017/12 : nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m ³ , échelle de gauche et nombre, échelle de droite) - totaux mobiles sur douze mois	26
Graphique 5-5 : Composantes de la courbe synthétique – Secteur de la construction (jusque 12/2017)	27
Graphique 5-6 : Composantes de la courbe synthétique – Génie civil (jusque 12/2017)	27

Liste des tableaux

Tableau 1-1 : Taux de croissance du PIB et révisions (projections mai 2018)	4
Tableau 1-2 : Taux de croissance du PIB (projection printemps 2018)	7
Tableau 3-1 : Évolution du nombre de travailleurs occupés dans l'industrie de la construction 2008-4 ^e trim. 2017.....	19
Tableau 3-2 : Évolution de l'emploi Limosa 2014-2017 (2014=100).....	21
Tableau 3-3 : Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction ...	22

1 Conjoncture générale

Pour les prévisions conjoncturelles du secteur de la construction, il est fait usage des perspectives de grandes institutions internationales. Depuis de nombreuses années, nous faisons principalement appel aux prévisions de la Commission européenne.

Lors de la présentation du rapport publié en février, le commissaire européen M. Moscovici a souligné les changements intervenus dans la politique de publication. La Commission européenne retourne à l'approche de publication employée jusqu'en 2012. Elle affirme que « la page de la crise économique est définitivement tournée et que la crise financière est derrière nous »¹. Pour cette raison, les perspectives détaillées ne seront plus publiées qu'en mai et en novembre. En février et en juillet, nous publierons des perspectives intermédiaires avec une mise à jour axée sur la croissance et l'inflation.

Le document « European Economic Forecast, Spring 2018 » est également paru début mai 2018. Les commentaires mentionnés dans ce rapport concernant la croissance de l'économie mondiale, des grands blocs économiques et des pays limitrophes feront donc aussi référence à cette publication récente.

Comparativement aux perspectives 2017 (novembre), les perspectives économiques (mai 2018) pour les années 2018 et 2019 indiquent en tout cas une hausse des perspectives de croissance pour les grands blocs économiques. Dans la plupart des cas, il s'agit d'une révision limitée (+0,1% à +0,2%), sauf pour les États-Unis (croissance supplémentaire de 0,6% pour 2018 et 2019).

Les perspectives du Fonds monétaire international (avril 2018)² et de l'OCDE (mars 2018)³ tablent sur les mêmes chiffres.

La croissance de l'économie mondiale sera de 3,9% en 2018 et 2019. Parmi toutes les grandes économies « occidentales », les États-Unis réalisent les performances les plus élevées durant la période sous revue. Les prévisions de croissance de leur PIB passeraient de 2,9% en 2018 à 2,7% en 2019.

Tableau 1-1 : Taux de croissance du PIB et révisions (projections mai 2018)

	2017	2018	2019		2017	2018	2019
Zone euro	2,4%	2,3%	2,0%	Zone euro	↑	↑	↑
UE 28	2,4%	2,3%	2,0%	UE 28	↑	↑	↑
Etats-unis	2,3%	2,9%	2,7%	Etats-unis	↑	↑↑	↑↑
Japon	1,7%	1,3%	1,1%	Japon	↑	↑	↑
Chine	6,9%	6,6%	6,3%	Chine	↑	↑	↑
Monde	3,7%	3,9%	3,9%	Monde	↑	↑	↑

Source : Spring forecast 2018 EC & Autumn forecast 2017

¹ Press conference by Pierre Moscovici, Member of the EC, on the Winter 2018 Interim Economic Forecast

² <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2018/03/20/world-economic-outlook-april-2018>

³ https://read.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-economic-outlook-interim-report-march-2018_eco_outlook-v2017-sup3-en#page1

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

La Commission européenne confirme que l'économie européenne se porte bien. L'économie européenne enregistre ses meilleurs chiffres de croissance depuis 2007 et tous les Etats membres affichent cette même tendance à la hausse.

Les perspectives présupposent que ces perspectives de croissance peuvent être maintenues en 2018, bien qu'un ralentissement interviendra peu à peu d'ici 2019. Plusieurs facteurs y contribuent : les tensions sur les marchés de l'emploi et les restrictions en matière de capacité de production font pression sur les évolutions économiques dans certains Etats membres.

La croissance de l'économie mondiale s'accélère encore un peu en 2018 et 2019 ; les performances des Etats-Unis se distinguent particulièrement. Concernant ce dernier, les perspectives tablent sur un énorme stimulant fiscal (procyclique) qui aura une répercussion positive mais temporaire sur les investissements et la consommation, et ce jusqu'en 2019.

Le rapport part également du principe que les relations commerciales sont (plus) détendues et que le protectionnisme est (plus) limité dans certains secteurs et pays. Dans pareilles circonstances, les importations des pays non européens pourraient croître d'environ 5%. Certains éléments ayant été révélés après la publication des perspectives printanières pourraient toutefois y faire obstacle (impact des taxes sur les importations des Etats-Unis et conséquences de la résiliation de l'accord avec l'Iran).

La BCE a maintenu son programme d'achat mensuel, mais l'a toutefois revu à la baisse. Les investisseurs semblent penser que l'impact sur les taux d'intérêts du démantèlement de la politique « monetary easing » se déroulera normalement. Les conditions de financement dans la zone euro restent favorables, le secteur bancaire a suffisamment de capacité pour pouvoir assumer l'augmentation des crédits. Pourtant, nous constatons pour la première fois depuis longtemps certains signaux de stress, dans une moindre mesure certes, sur les marchés financiers mondiaux.

Dans les précédents rapports sur la conjoncture, l'accent était souvent mis sur l'importance de la consommation privée pour les perspectives de croissance. Selon les perspectives de la Commission européenne, elle a eu moins d'impact en 2017. Toutefois, on s'attend à ce que le pouvoir d'achat augmente en 2018 et 2019 (salaires plus élevés suite aux tensions sur le marché de l'emploi, inflation limitée malgré la hausse des prix pétroliers).

Cependant, les bonnes prestations en matière de commerce international devraient être, outre la consommation, un moteur important et les investissements et les exportations nettes devraient contribuer plus largement à la croissance. En 2017, les investissements ont connu la croissance la plus rapide depuis 2007. Cette tendance a été portée par plusieurs facteurs : hausse de la confiance, rentabilité correcte, augmentation de l'utilisation des capacités de production et des conditions de financement avantageuses. Elle devrait se poursuivre en 2018 pour ensuite s'estomper quelque peu (avec des répercussions, principalement, sur les biens d'équipement, et dans une moindre mesure sur le secteur de la construction). La zone euro générerait un excédent commercial historiquement élevé.

La Commission européenne souligne que tous ces facteurs ont permis d'améliorer le marché de l'emploi ; le chômage est désormais revenu à son niveau d'avant la crise. Selon les prévisions, la création nette d'emplois reste positive, mais connaîtra progressivement un recul en 2018 et 2019.

La Commission européenne souligne que le déficit et la dette publics dans la zone euro ont évolué favorablement en 2017. Elle note que le déficit de la zone euro chuterait à 0,6% du BIP en 2018.

Les prévisions attendues en matière de dette publique s'élèvent respectivement à 5,9% et 2,7% pour les Etats-Unis et le Japon.

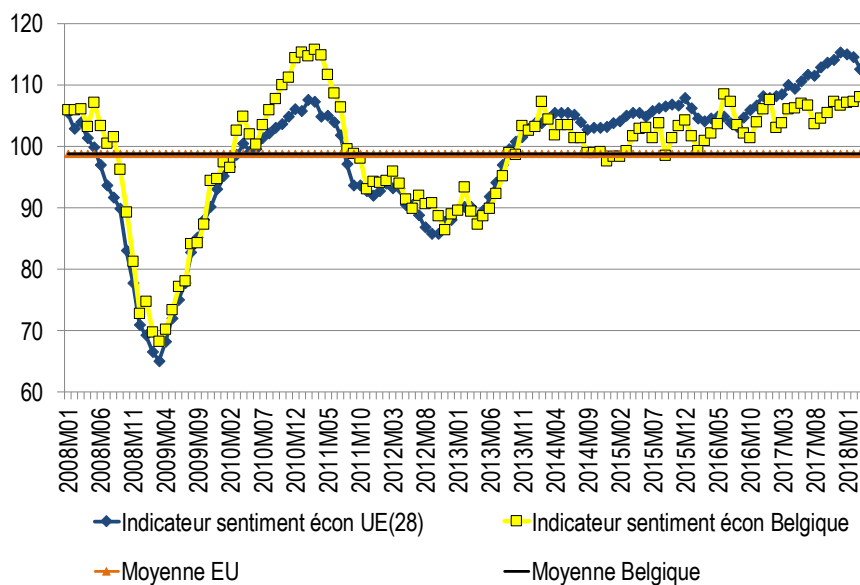
La Commission européenne estime toutefois que les risques de concrétisation de tels scénarios ont augmenté. Comme elle le suppose, les risques « upside », à savoir les éléments pouvant contribuer à une croissance plus poussée que celle prévue à l'origine, ont maintenant diminué en Europe. En dehors de l'Europe, l'éventuelle surchauffe de l'économie américaine et les possibles répercussions monétaires sont suivies de près. Une hausse des taux d'intérêts pourrait être un énorme frein à la croissance prévue. Par ailleurs, les conséquences d'éventuels conflits commerciaux pourraient se faire ressentir si les Etats-Unis et la Chine s'enlisaient dans une spirale de mesures de représailles.

En outre, les conséquences du Brexit restent encore floues.

La confiance économique en Belgique et en Europe

Il ressort des enquêtes effectuées par la Commission européenne que la confiance économique (l'indicateur de confiance économique) est restée intacte durant les derniers mois de 2017 dans l'UE et s'est légèrement affermie depuis le précédent rapport conjoncturel. A partir de janvier 2018, la tendance s'est inversée : la confiance économique est légèrement en baisse dans l'Union européenne. L'indicateur de confiance pour la Belgique se situe en dessous de l'indicateur de confiance européen, mais il n'a cessé de s'améliorer durant ces derniers mois. Les valeurs de l'indicateur de confiance restent cependant, tant dans l'UE qu'en Belgique, constamment supérieures à la moyenne à long terme.

Graphique 1-1 : Indicateur de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique (jusqu'en 04/2018)



La confiance économique en Europe a diminué à partir de janvier 2018. Le recul de ces derniers mois peut être imputé à plusieurs sous-secteurs (industrie, services et commerce de détail), mais pas à la construction. L'industrie, les services et le commerce de détail ont essuyé les plus gros revers.

L'amélioration du climat de confiance en Belgique après janvier 2018 est principalement due aux services. L'indicateur de confiance pour la construction en Belgique a connu, malgré certaines fluctuations, une légère reprise dans les premiers mois de l'année.

La Belgique et les pays voisins

Les perspectives de croissance de la Commission européenne pour la zone euro, la Belgique et les pays voisins ont été revues à la hausse ou sont restées inchangées en 2018 en 2019. Il s'agit toujours d'adaptations fort limitées (0,1% à 0,3%). Pour 2018, seule la croissance de la Belgique est restée intacte ; d'autres pays enregistrent une meilleure progression que ce qui était escompté. En 2019, la Belgique et les Pays-Bas ne devraient connaître aucune révision de leurs perspectives de croissance.

Les prévisions des autres institutions (OCDE, FMI, BNB pour la Belgique) s'écartent très peu de ce qui précède (maximum +/- 0,3%).

Tableau 1-2 : Taux de croissance du PIB (projection printemps 2018)

	2017	2018	2019		2017	2018	2019
Zone euro	2,4%	2,3%	2,0%	Zone euro	↑	↑	↑
Belgique	1,7%	1,8%	1,7%	Belgique	=	=	=
Allemagne	2,2%	2,3%	2,1%	Allemagne	=	↑	↑
France	1,8%	2,0%	1,8%	France	↑	↑	↑
Pays-Bas	3,2%	2,9%	2,5%	Pays-Bas	=	↑	=

Source : European Economic Forecast autumn 2017 & spring 2018

En Belgique, l'amélioration du marché de l'emploi en 2018 et 2019 devrait faire chuter considérablement les chiffres du chômage (passant de 6,4% en 2018 à 6,0% en 2019). Le climat d'investissement favorable devrait favoriser une demande intérieure accrue. Les conditions de financement favorables et la disponibilité des réserves financières au sein des entreprises, soutenus par un taux d'utilisation plus élevé de la capacité de production, devraient stimuler les investissements supplémentaires en 2018 et 2019. Les investissements publics et dans le secteur de la construction devraient augmenter modérément en 2018-2019. L'inflation devrait se stabiliser et avoisiner davantage l'inflation usuelle en Europe.

Les performances de croissance de l'Allemagne pour 2018 et 2019 sont revues à la hausse par rapport aux perspectives d'automne 2017. Cette évolution est soutenue par un marché de l'emploi très solide (le chômage se situe à un niveau historiquement bas depuis la réunification du pays en 1990, à savoir 3,5%). La pénurie de main d'œuvre devrait mener à une hausse des salaires et à une augmentation du revenu disponible et de la consommation privée. En outre, une position commerciale internationale forte dégage un grand surplus dans la balance commerciale. Un taux élevé d'utilisation de la capacité de production et une forte demande dans le secteur de la construction permettent d'accélérer davantage la croissance attendue. Les nouveaux investissements dans les biens d'équipement doivent amortir le taux élevé d'utilisation du stock de capital existant. L'inflation attendue est similaire à la situation en Europe. La situation déjà favorable en matière de finances publiques semble continuer à évoluer positivement.

Sur les quatre pays analysés, les Pays-Bas avaient déjà enregistré les plus grandes perspectives de croissance dans le précédent rapport. En 2018, ces prévisions sont à nouveau revues à la hausse. La consommation privée et les investissements constituent des moteurs importants de cette évolution. La hausse de l'emploi et des salaires se reflète dans la consommation des ménages. Avec des taux d'utilisation se rapprochant à nouveau de leur valeur d'avant la crise, il devient essentiel d'investir davantage. Le gouvernement néerlandais a par ailleurs la possibilité d'intensifier la consommation publique et ainsi stimuler la consommation intérieure (il prévoit donc des dépenses publiques supplémentaires en matière d'enseignement, de défense et d'infrastructure). Toutes ces mesures

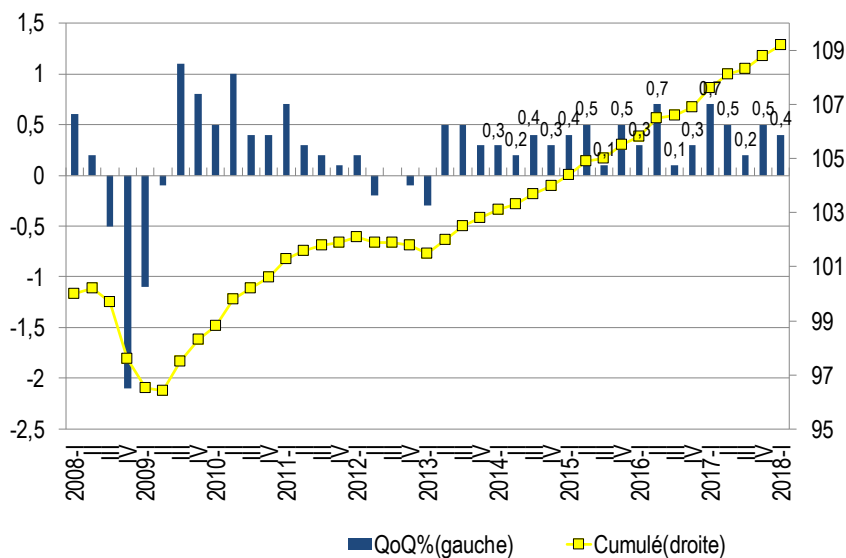
devraient mener à un marché de l'emploi (encore) plus tendu et à une hausse des salaires. Le déficit et la dette du gouvernement néerlandais sont les plus bas de tous les pays concernés.

Par rapport aux précédentes prévisions, l'économie française connaît un regain et les prévisions pour les années étudiées (période 2017-2019) ont été revues à la hausse. Les investissements privés, publics et la consommation privée sont les moteurs de cette évolution. Cette croissance doit contribuer à ce que l'évolution continue à évoluer positivement au niveau de l'emploi. Cela devrait toutefois se produire moins rapidement qu'en 2017, car les effets d'une réforme des impôts s'estompent progressivement. La Commission européenne exprime son inquiétude quant au climat social (en particulier, les chemins de fer). Le déficit et la dette du gouvernement français reculent tout doucement.

La croissance belge

Le graphique ci-dessous montre que la croissance du PIB réel belge, qui s'est tonifiée à partir du deuxième trimestre de 2013, a préservé son dynamisme, malgré quelques fluctuations, durant les trimestres suivants, et ce jusqu'à ce jour. La courbe en jaune présente l'évolution du PIB (base = 100, avec le premier trimestre de 2008 comme référence (=100)). Début 2018, le PIB surpasse de 9% le niveau maximum noté juste avant la crise, c'est-à-dire au deuxième trimestre de 2008.

Graphique 1-2 : Taux de croissance du PIB belge



Source : Banque nationale de Belgique (ICN)

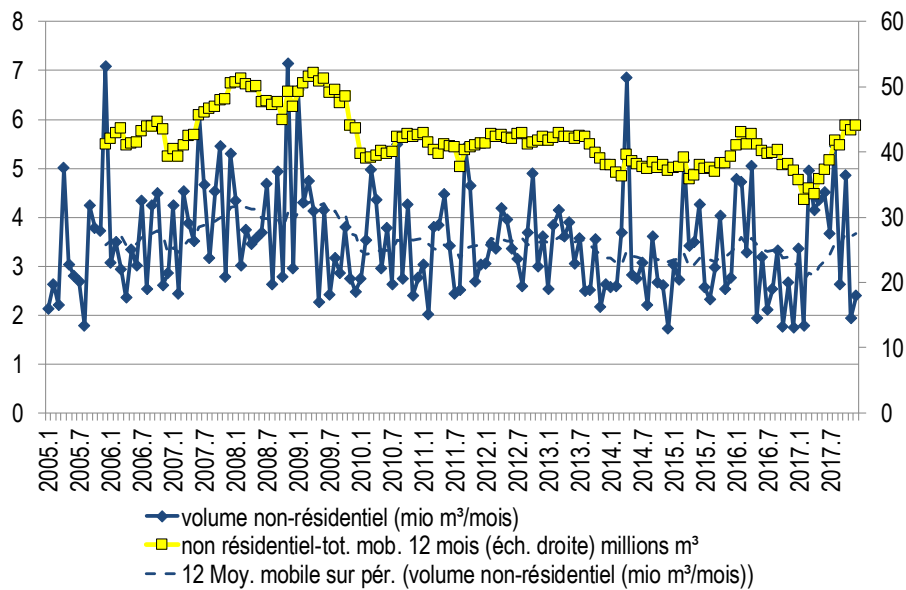
2 Évolution de l'activité dans le secteur de la construction

2.1 Bâtiments

Un bon indicateur de l'activité à venir dans le secteur de la construction est la délivrance de permis de bâtir. Dans le présent rapport, nous examinons à la fois les permis délivrés pour des bâtiments résidentiels et non résidentiels.

2.1.1 Permis pour nouveaux bâtiments non résidentiels

Graphique 2-1 : Évolution des permis de bâtir 2006/1-2017/12 : nouveaux bâtiments non résidentiels



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Il ressort du graphique que la moyenne mobile sur 12 mois évolue à l'intérieur d'une même bande large depuis plusieurs années (ligne pointillée).

Le volume de permis pour la construction de bâtiments non résidentiels peut pourtant fortement varier d'un mois à l'autre. L'importante augmentation du volume de bâtiments non résidentiels (millions m³/mois) en mars 2017 continue d'affecter le total mobile annuel. Ce dernier continue d'augmenter lors des derniers mois de 2017. Entretemps, le volume mensuel de bâtiments non résidentiels enregistre des bonds considérables, en plus et en moins, et atteint lors des deux derniers mois de l'année un niveau historiquement très bas.

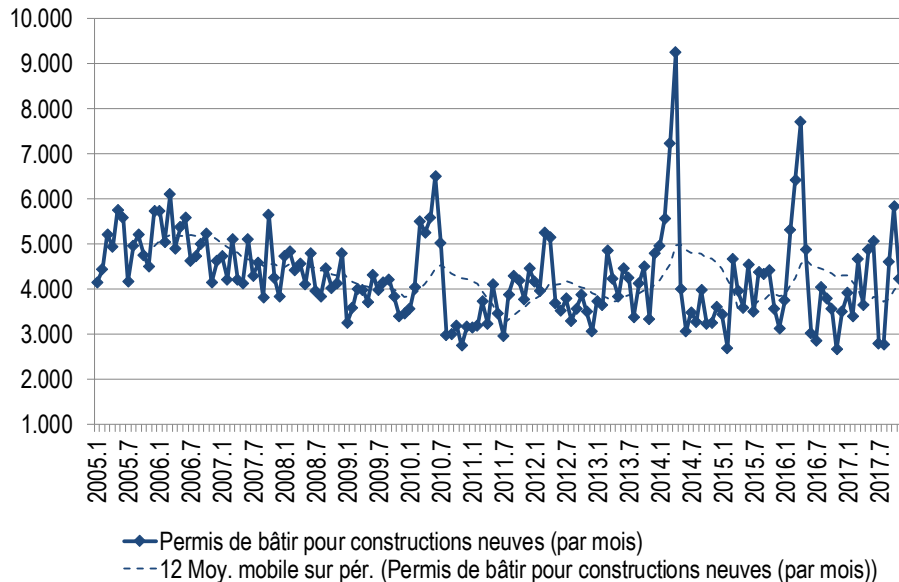
L'étendue moyenne des projets de construction (comparaison année après année) s'est rétablie en milieu d'année 2017 pour approcher les 11 000 m³/projet (moyenne mobile) à la fin 2017.

2.1.2 Permis pour nouveaux bâtiments résidentiels

Le graphique ci-dessous montre également que l'évolution des permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels enregistre régulièrement d'importantes pointes, avec des pics élevés et des creux plus fréquents principalement après 2009. Il a déjà été souligné dans le passé que le durcissement des exigences énergétiques n'y est pas étranger (p. ex passant à E60 le 1er janvier 2014 et à E50 le 1er janvier 2016), étant donné qu'il incite les candidats-bâisseurs à anticiper les coûts de constructions plus élevés inhérents à un niveau E plus strict. Une telle mesure se reflète donc dans une demande massive de permis (par ex. fin 2015) les mois précédant l'entrée en vigueur, suivie de l'octroi effectif des permis deux à trois mois plus tard (par ex. début 2016). Ce contexte a généré un pic élevé du nombre de permis délivrés au début 2016.

Ce phénomène se reproduira probablement à chaque entrée en vigueur d'exigences énergétiques plus strictes. Le dernier durcissement des exigences énergétiques pour les habitations en Flandre est entré en vigueur le 1er janvier 2018⁴. Les chiffres sur le nombre de permis de bâtir qui seront publiés ces prochains mois permettront de confirmer ou non le caractère répétitif de ce phénomène.

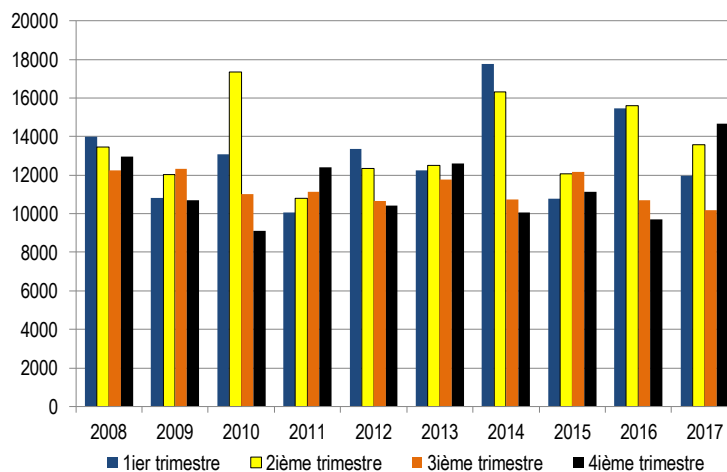
Graphique 2-2 : Évolution des permis de bâtir 2006/1-2017/12 : nouveaux logements



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

La moyenne mobile sur 12 mois continue d'évoluer autour de 4 000 depuis 2009. Cela indique que l'évolution du nombre de permis délivrés reste relativement stable à environ 4 000 unités par mois entre 2009 et 2017 malgré l'irrégularité des mouvements.

Graphique 2-3 : Évolution permis de bâtir pour constructions neuves par trimestre



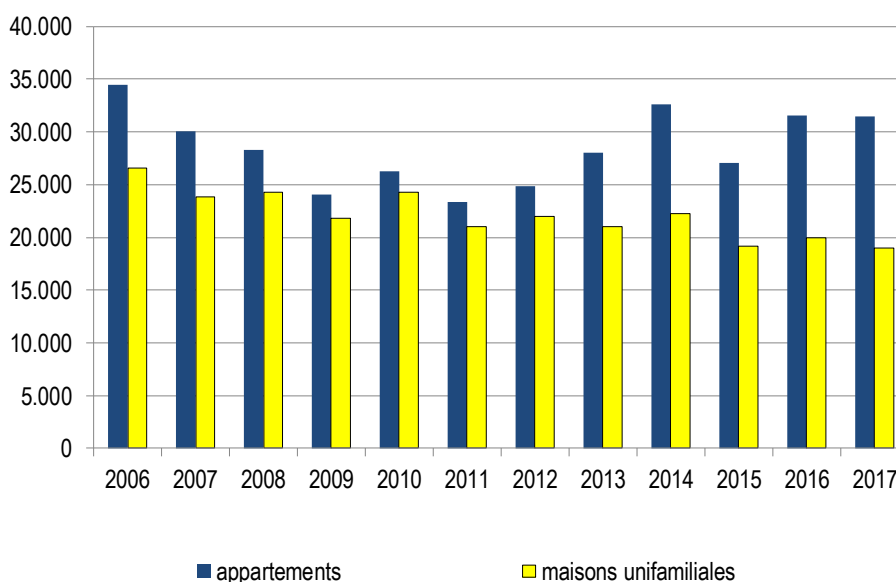
Source : SPF Economie

⁴ Le niveau E40 entre en vigueur le 01/01/2018. L'Autorité flamande introduit également un nouvel indicateur de l'enveloppe de construction pour les bâtiments résidentiels (le niveau S).

Le dernier trimestre de 2017 se montre positif par rapport aux trois premiers trimestres de cette année et par rapport au dernier trimestre de 2016. Vu le décalage entre l'octroi du permis de bâtir et l'impact réel sur l'activité des entreprises de construction (début des travaux de construction), l'activité de construction neuve devrait ressentir dans un avenir proche les effets positifs de cette évolution. Il est par ailleurs frappant de constater que le nombre de permis des deux premiers trimestres est également élevé par rapport aux premiers trimestres des années précédentes (2011, 2012, 2013 en 2015), à l'exception des années lors desquelles les exigences de constructions ont été durcies (2014 et 2016). Nous observerons peut-être une nouvelle augmentation des permis lors des deux premiers trimestres de 2018, à la suite des nouvelles exigences de construction.

Par forme de logement, il reste clair que, comme déjà établi précédemment, le nombre de permis pour appartements reste significativement plus élevé que pour les maisons unifamiliales (graphique 2-4). L'évolution tendancielle pour les deux formes de logement diverge au profit des appartements. En 2017, des permis ont été délivrés pour la construction d'environ 31 400 appartements et 19 000 logements unifamiliaux. Si nous comparons la même période avec 2016, nous constatons une diminution d'environ 5% pour les logements unifamiliaux et une situation stable pour les appartements en Belgique.

Graphique 2-4: Logements autorisés en Belgique 2006-12/2017



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Cette évolution découle en grande partie de la baisse du nombre de permis de bâtir en Flandre, toutes formes de logements confondues (diminution d'environ 5% pour les appartements et d'environ 9% pour les logements unifamiliaux en Flandre) et est peut-être liée aux exigences énergétiques susmentionnées. Durant la période sous revue (2017), le nombre de permis en Wallonie croît d'environ 9% pour les appartements et d'environ 5% pour les logements unifamiliaux. À Bruxelles, on observe une croissance notable d'environ 69% pour les appartements, tandis que le marché restreint des logements unifamiliaux en Région de Bruxelles-Capitale se contracte d'environ 5%. La part de la Flandre dans le nombre total de demandes de permis pour appartements en Belgique diminue légèrement à 75% du total belge. Dans le secteur des logements unifamiliaux, la part de la Wallonie se chiffre à environ 30%.

Les Graphique 5-1, Graphique 5-2 et Graphique 5-3 en annexe illustrent les différences régionales en Belgique.

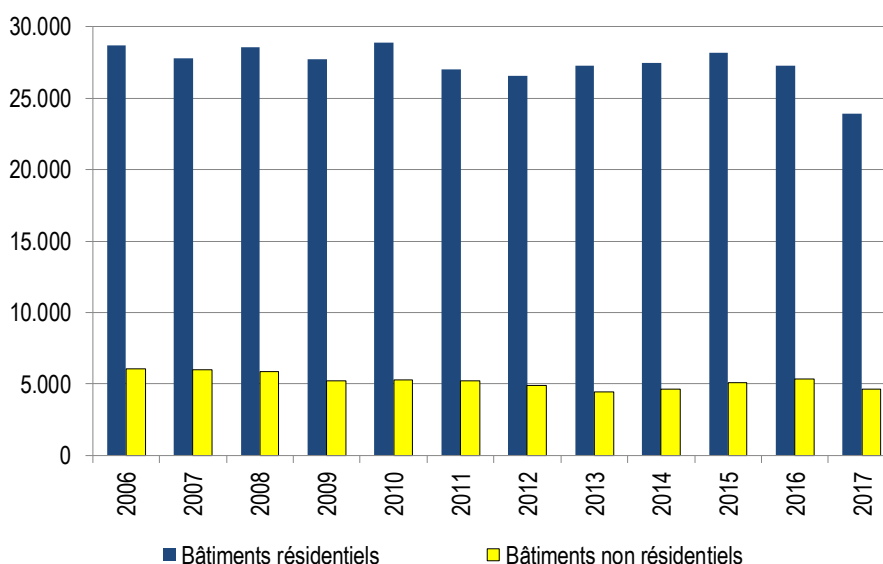
2.1.3 Permis pour rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels

Le graphique 2-5 montre que le nombre de rénovations autorisées de bâtiments non résidentiels retombe d'environ 14% si l'on compare les années 2017 et 2016⁵.

Le nombre de rénovations autorisées de bâtiments résidentiels a diminué d'environ 12% en 2017 par rapport à 2016. Cette évolution brise clairement l'augmentation du nombre de rénovations autorisées de bâtiments résidentiels observée depuis 2012.

Il demeure un fait que les chiffres relatifs aux autorisations de rénovations ne donnent qu'une image partielle de l'évolution dans la rénovation. De très nombreuses rénovations ont lieu sans qu'un permis doive être demandé. Il semble cependant judicieux d'examiner attentivement la baisse observée à la lumière du besoin de rénover en profondeur le parc de logements existants.

Graphique 2-5 : Rénovations autorisées en Belgique : 2006-12/2017



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

2.1.4 Évolution des crédits hypothécaires

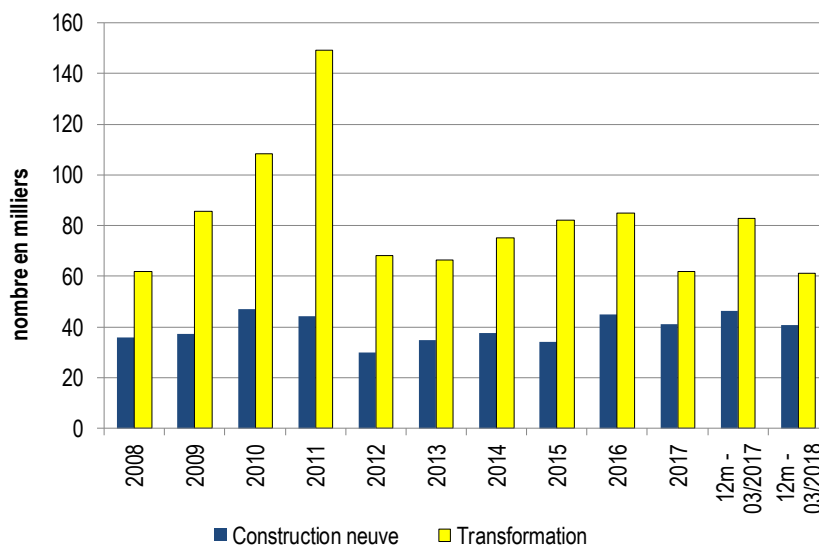
Le Graphique 2-6 montre que le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des rénovations recule durant la période allant d'avril 2017 à mars 2018 par rapport à la période d'avril 2016 à mars 2017 (totaux annuels mobiles), passant de 82 800 à 61 200 (-26%). Pour les rénovations, le montant demandé en moyenne passe de 44 000 à environ 53 800 euros (+22%). La tendance déjà observée se poursuit : une importante augmentation du montant de crédit demandé en moyenne en 2017 et ce, pour la première fois depuis longtemps (période de 2012 à 2016). Le montant total demandé (total annuel mobile) sous forme de crédits hypothécaires en vue des rénovations recule légèrement (-10%) à environ 3,3 milliards d'euros.

⁵ Cette évolution coïncide avec les modifications du processus d'enregistrement des permis de bâtir en Flandres. Statbel attire l'attention sur l'impossibilité de publier des résultats détaillés pour la Région flamande « suite à la refonte de la procédure de demande de permis de bâtir en Région flamande et aux modifications techniques qui en découlent. »

Pour les bâtiments neufs, le nombre de demandes régresse de 46 400 durant la période allant d'avril 2016 à mars 2017 (total annuel mobile) à 40 900 durant la période d'avril 2017 à mars 2018 (-12%). Le montant moyen demandé pour une nouvelle construction continue d'augmenter légèrement (d'environ 3%) durant la période d'avril 2017 à mars 2018 par rapport à la période d'avril 2016 à mars 2017 (le montant passe de 164 200 à 169 600 euros).

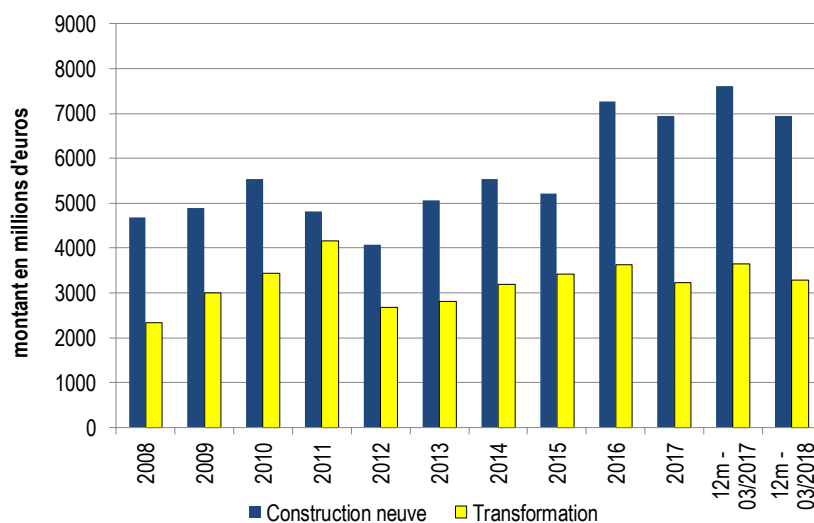
Depuis qu'il a atteint un niveau plancher en 2011 à 109 000 euros, le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit pour une construction neuve a augmenté de façon pratiquement ininterrompue pour atteindre environ 170 000 euros. Le montant total demandé (total annuel mobile sur 12 mois) sous forme de crédits hypothécaires pour les constructions neuves diminue moins que le nombre de demandes (environ -9%). Il passe de 7,6 milliards à 6,9 milliards d'euros.

Graphique 2-6: Crédits hypothécaires : nombre de demandes par destination 2008-03/2018



Source : CCE sur la base de la BNB

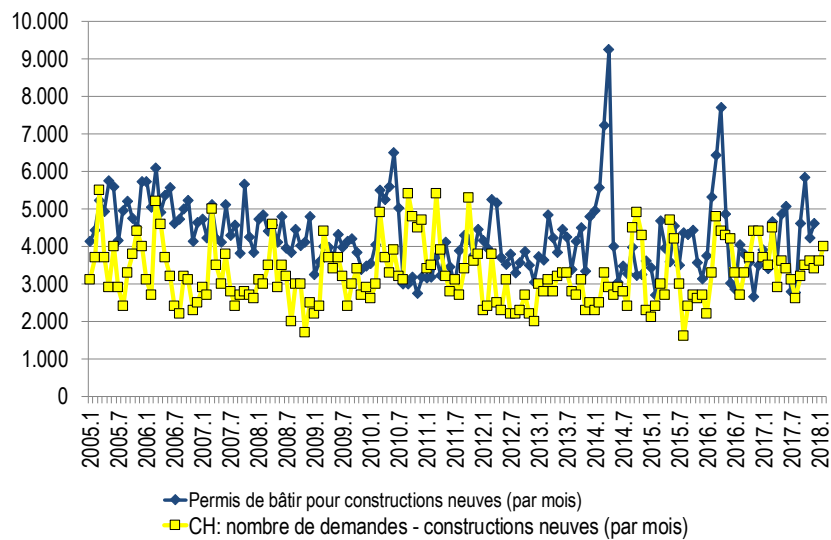
Graphique 2-7 : Crédits hypothécaires : montants des demandes par destination 2008-03/2018



Source : CCE sur la base de la BNB

2.1.5 Autorisations et crédits hypothécaires

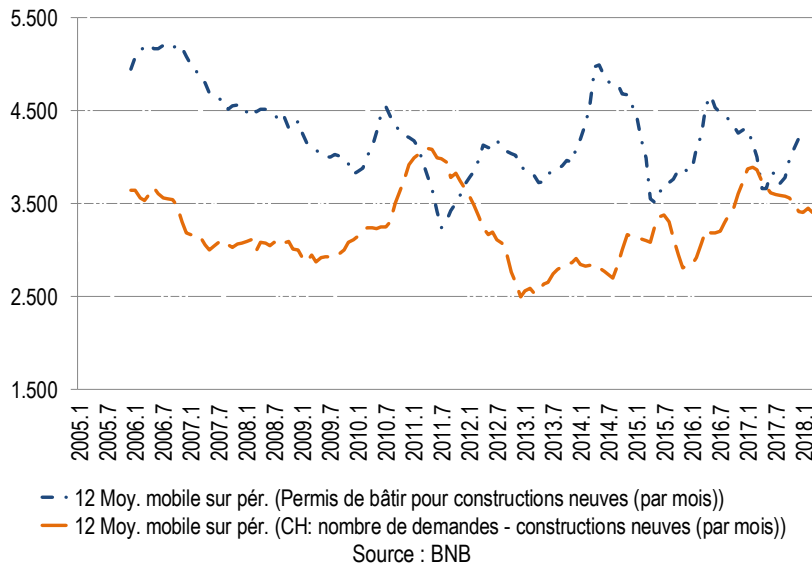
Graphique 2-8 : Autorisations nouveaux logements vs. demandes crédit hypothécaire



Source : SPF, BNB

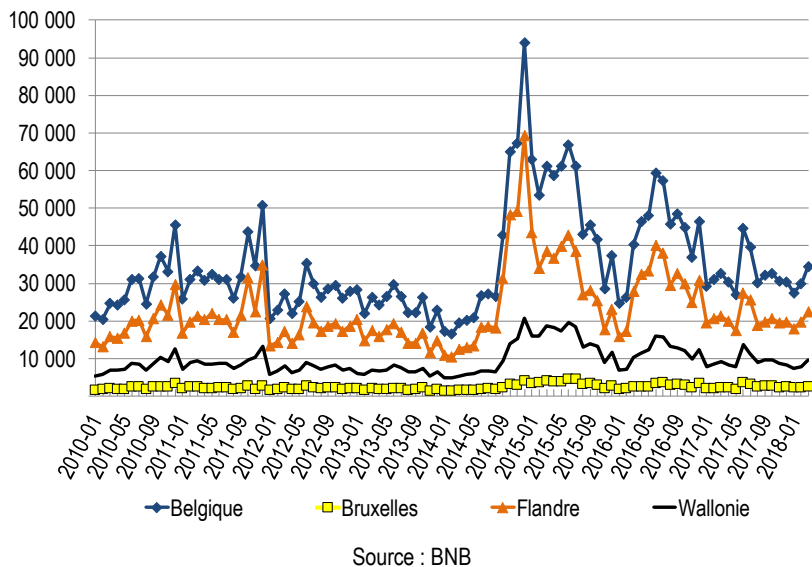
La réglementation (exigences relatives au niveau E pour les nouveaux logements), l'évolution des taux et des avantages fiscaux (bonus logement) pour les crédits expliquent les importantes fluctuations observées à certains moments tant au niveau des permis pour les constructions neuves que des demandes d'emprunts. Le graphique ci-dessus montre qu'il n'existe aucun lien direct entre les permis et les emprunts hypothécaires pour les nouveaux bâtiments résidentiels. Néanmoins, la plupart des prêts hypothécaires pour les nouveaux bâtiments ne sont approuvés qu'après l'obtention d'un permis. L'on peut néanmoins logiquement s'attendre à ce que les permis suivent les demandes hypothécaires (celles-ci sont dans une large mesure probablement initiées avant l'approbation du permis). De nombreux facteurs influencent le rapport entre les deux grandeurs : le prix des terrains, les parcelles disponibles, le niveau des taux, la réglementation liée au niveau E, le traitement fiscal des emprunts, ...

Dans le graphique ci-dessous, nous pouvons voir que les prêts pour les nouvelles constructions sont globalement moins nombreux que les permis (moyenne mobile sur 12 mois). Certains maîtres d'ouvrage (promoteurs professionnels) ne se financeront pas via des emprunts hypothécaires (mais bien par ex. via des moyens propres, d'autres formes de crédit, ...) étant donné que les logements achevés sont vendus ultérieurement.

Graphique 2-9 : Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements

Les prêts hypothécaires et les permis en général (nouvelles constructions, refinancement, rénovations, achats ordinaires, etc.) sont très sensibles à l'évolution de la réglementation publique. Des changements brusques dans la réglementation relative aux permis et aux prêts hypothécaires peuvent donc avoir des effets substantiels, avec des conséquences négatives potentielles pour les activités de construction.

On observe ceci clairement dans le graphique ci-dessous, qui ventile les nouveaux prêts hypothécaires en fonction de la Région⁶.

Graphique 2-10 : Nombre de nouveaux prêts hypothécaires par mois (Belgique et Régions) 2010-2018/3

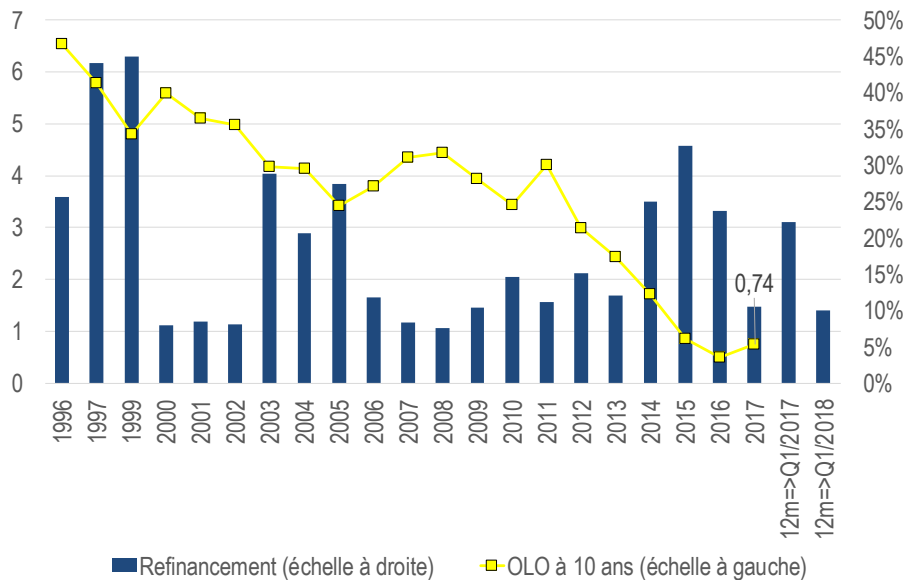
⁶ Le graphique veut également illustrer les répercussions des mesures de soutien des pouvoirs publics, comme de 2010 à 2011 lorsqu'il a été mis un terme au régime de TVA de 6% pour les constructions neuves (jusqu'à 50 000 euros) et de 2011 à 2012 lorsque le « prêt vert » a été supprimé.

Refinancement

Le nombre très élevé de nouveaux prêts hypothécaires par mois depuis la fin 2014 est directement lié aux faibles taux d'intérêt, ayant engendré le refinancement de nombreux prêts. Fin 2014, l'effet des faibles taux d'intérêt sur le refinancement est devenu visible et a été encore renforcé par la révision à la baisse du bonus logement en Flandre, ce qui a permis à de nombreuses personnes d'accélérer leur refinancement afin de continuer à bénéficier de l'ancienne réglementation sur le bonus logement. Ce résultat est symbolisé par le pic très élevé dans le graphique ci-dessus (2-10).

Le graphique 2-11 montre que la part des refinancements diminue considérablement en 2017 par rapport aux trois années précédentes. Cette tendance se confirme en comparant les 12 mois jusque mars 2018 aux 12 mois jusque mars 2017 : les montants refinancés chutent de plus de la moitié. La possibilité de refinancement naît bien sûr de l'abaissement des taux d'intérêt (appréhendés ici par le biais des taux sur OLO à 10 ans). En 2017, le taux (OLO à 10 ans) est passé à 0,74% (contre 0,49% en 2016). Cette baisse explique entre autres la diminution de la part de refinancements (à environ 10%).

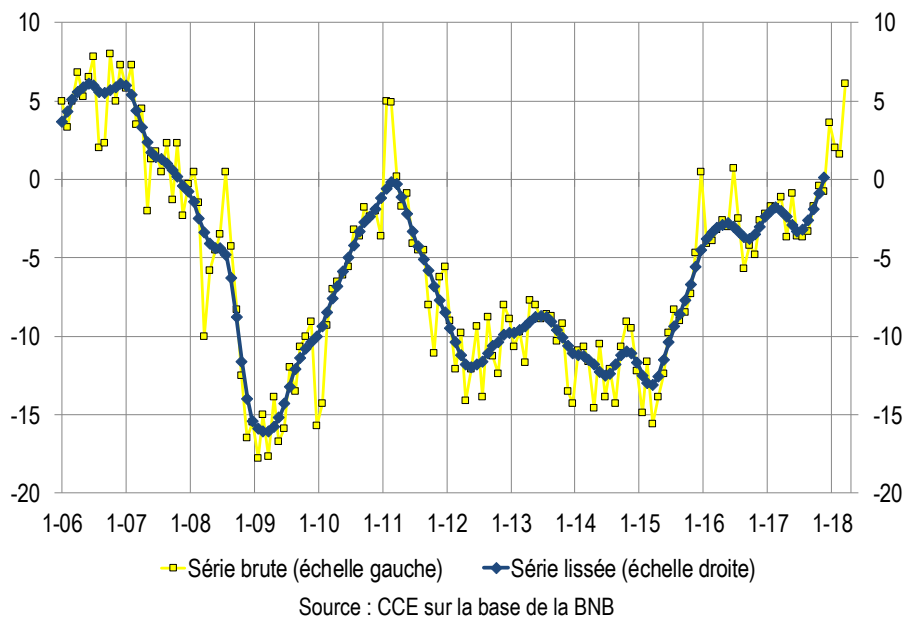
Graphique 2-11 : Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires (%)



Source : BNB

2.1.6 Courbe de conjoncture des bâtiments

La relance que nous constatons depuis le printemps de 2015 a perduré pendant une année presque entière et ce n'est qu'à partir du printemps de 2016 que cette tendance se stabilise. À partir de mi-2017, on assiste à une relance de la conjoncture. Cette dernière évolution est également confirmée par les données brutes désaisonnalisées.

Graphique 2-12 : Gros-œuvre de bâtiments : courbes de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-04/2018⁷

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

Ces éléments sont illustrés sous forme graphique (uniquement les séries lissées) dans l'annexe à cette note (Graphique 5-5). Tous ces éléments de soutien de la courbe de conjoncture ont évolué favorablement de manière tendancielle de façon quasiment ininterrompue depuis la mi-2015. La progression des composants liés au carnet de commandes et aux prévisions de la demande est particulièrement frappante. Les données brutes disponibles pour toutes ces variables, qui suivent comme par le passé une évolution irrégulière, témoignent aussi plutôt d'une situation favorable (données jusqu'au 04/2018).

2.2 Infrastructure - courbe de conjoncture

Après avoir atteint son niveau plancher absolu mi-2014, la courbe de conjoncture pour les travaux d'infrastructure a de nouveau connu une évolution positive en 2016. Cette évolution a continué jusqu'au début 2017. Depuis, la courbe baisse de nouveau, même si son niveau reste positif par rapport aux années précédant 2016. Il est possible que le cycle d'investissement positif en vue des élections communales de 2018 n'y soit pas étranger.

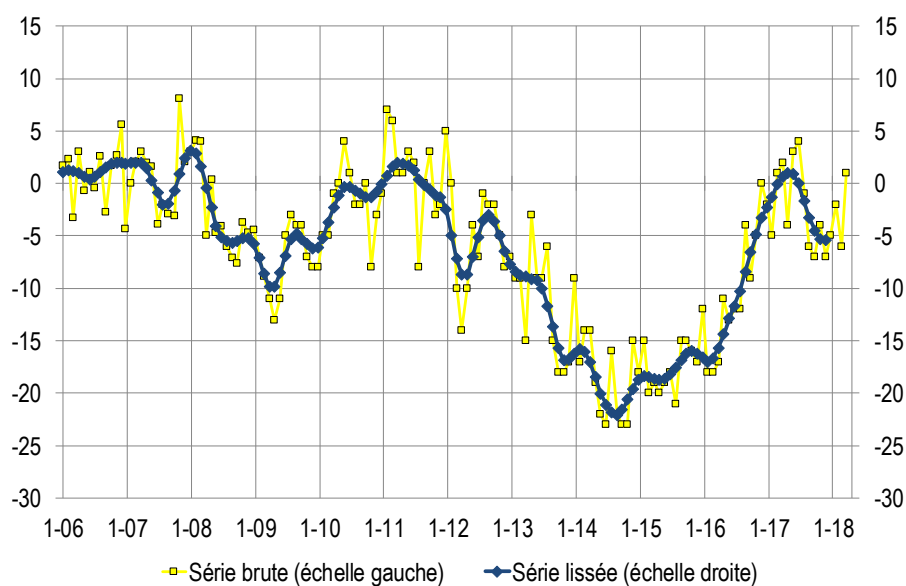
La courbe de conjoncture est soutenue par l'évolution de l'activité, les prévisions de la demande et l'appréciation du carnet de commandes. Ces éléments, et en particulier l'appréciation du carnet de commandes, ont évolué positivement jusqu'au début 2017 (graphiques 5-6 en annexe). La baisse constatée ensuite est due à l'évolution négative de l'activité et des prévisions de la demande.

⁷ La courbe synthétique de la conjoncture du gros-œuvre de bâtiments est le résultat cumulé, entre autres, de l'évolution du carnet de commandes, de l'évolution du matériel utilisé, de l'appréciation du carnet de commandes et des prévisions de la demande.

Les données brutes (disponibles jusque 04/2018 inclus) présentent une image très variable au cours des derniers mois observés et continuent à indiquer une incertitude conjoncturelle persistante dans le secteur des travaux d'infrastructure.

Cette évolution historique de la courbe de conjoncture pour l'infrastructure a poussé la Commission consultative spéciale de la Construction à se pencher sur la problématique des investissements publics (dans plusieurs conseils⁸ et un workshop). Les améliorations constatées ne démentent pas les observations antérieures de la Commission selon lesquelles la Belgique, dans le contexte européen, enregistre depuis très longtemps déjà les plus mauvaises performances en matière d'investissements publics.

Graphique 2-13: Infrastructure : courbes synthétiques de conjoncture, données brutes et lissées : 2006-04/2018



3 Emploi

D'une année à l'autre (4^e trimestre 2016 vs. 4^e trimestre 2017), l'emploi dans le secteur progresse quelque peu, passant de 199.572 travailleurs à 200.100 (estimation rapide) (+528), et ce s'agissant des travailleurs qui paient leurs cotisations sociales à l'ONSS en Belgique. Le constat du précédent rapport de conjoncture est confirmé : cette hausse enrayer la tendance des années antérieures. Sur la période 2016-2017, l'emploi continue cependant à osciller autour des 200.000 travailleurs. Sauf renversement, l'emploi semble toutefois s'être stabilisé. Ceci a été possible grâce à une période de croissance élevée dans le secteur de la construction.

⁸ <http://www.ccecrb.fgov.be/txt/nl/doc18-86.pdf>

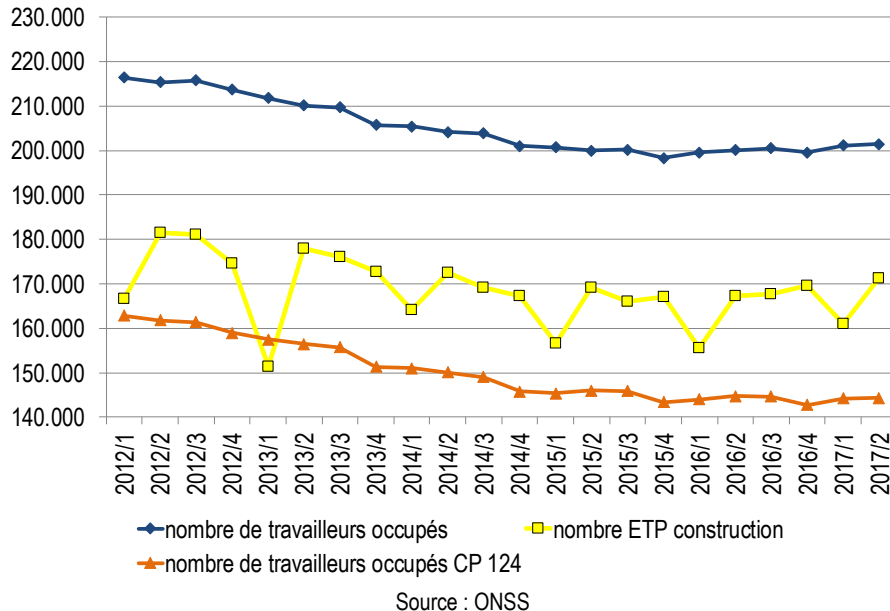
Tableau 3-1 : Évolution du nombre de travailleurs occupés dans l'industrie de la construction 2008-4^e trim. 2017

		Ouvriers	Employés	Total
2008	I	176.379	34.687	211.066
	II	176.244	35.217	211.461
	III	177.960	36.111	214.071
	IV	175.850	36.113	211.963
2009	I	175.158	36.454	211.612
	II	174.116	36.456	210.572
	III	174.894	36.792	211.686
	IV	173.504	36.836	210.340
2010	I	174.299	37.159	211.458
	II	174.454	37.303	211.757
	III	175.872	37.775	213.647
	IV	176.153	38.042	214.195
2011	I	177.357	38.966	216.323
	II	176.413	38.736	215.149
	III	177.597	39.438	217.035
	IV	177.255	39.395	216.650
2012	I	176.663	39.724	216.387
	II	175.537	39.848	215.385
	III	175.553	40.270	215.823
	IV			213.696
2013	I	171.516	40.316	211.832
	II	169.960	40.227	210.187
	III	169.282	40.438	209.720
	IV	165.254	40.463	205.717
2014	I	164.811	40.665	205.476
	II	163.612	40.605	204.217
	III	162.930	40.906	203.836
	IV	160.164	40.900	201.064
2015	I	159.535	41.172	200.707
	II	158.511	41.450	199.961
	III	158.438	41.734	200.172
	IV	156.546	41.742	198.288
2016	I	157.200	42.336	199.536
	II	157.552	42.561	200.113
	III	157.546	42.974	200.520
	IV	156.468	43.104	199.572
2017	I	157.502	43.656	201.158
	II	157.404	44.023	201.427
	III	156.297	44.599	200.896
	IV			200.100

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

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

Graphique 3-1 : Emploi dans la construction : travailleurs occupés, ETP et CP 124 (2012-4^e trim. 2017)



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

Dans ce contexte, la CCS de la Construction choisit d'utiliser les chiffres publiés par Constructiv pour interpréter l'évolution de l'emploi détaché dans le secteur (voir le tableau ci-dessous). Il en ressort que l'emploi de travailleurs détachés (personnes individuelles Limosa) diminue très légèrement et que l'emploi des indépendants détachés (personnes individuelles Limosa) augmente de presque 8%. Cette augmentation est significativement moins forte qu'en 2015 et 2016. La croissance pour les travailleurs s'est élevée à environ 10% par an en 2015 et en 2016. En 2017, la situation n'a presque pas changé. L'emploi détaché semble plutôt se stabiliser.

Il reste des incertitudes quant aux données publiées étant donné quelques questions restées ouvertes au sujet de l'approche méthodologique de l'ONSS et de Constructiv⁹.

⁹ L'utilisation d'une méthodologie différente (manière d'appliquer des « queries » et des filtres sur les données, prise en compte ou non des déclarations annulées ultérieurement, critère de classement dans une certaine année civile, ...) a provoqué une certaine confusion (ONSS par rapport aux chiffres de Constructiv). Des consultations ont eu lieu entre les deux institutions et un système similaire sera appliqué à partir de l'année prochaine.

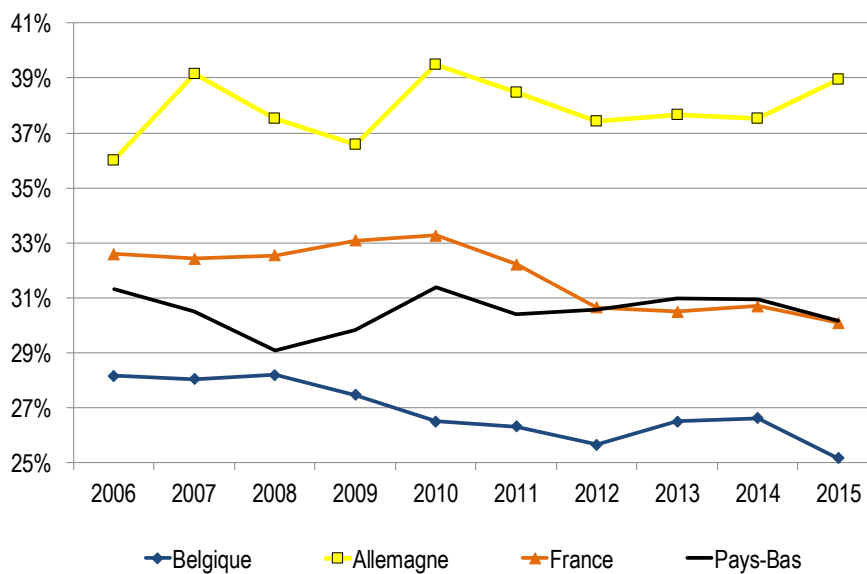
Tableau 3-2 : Évolution de l'emploi Limosa 2014-2017 (2014=100)

Année	travailleurs Limosa		indépendants Limosa	
	personnes individuelles	Δ%	personnes individuelles	Δ%
2014	100		100	
2015	110,15	10,15	124,48	24,48
2016	120,57	9,46	143,38	15,19
2017	120,10	-0,39	155,45	8,42

Source : Constructiv

Cette évolution a soulevé, dans chacun des précédents rapports conjoncturels, la question de la variation de la part de la valeur ajoutée dans le chiffre d'affaires du secteur. Les données publiées par Eurostat relatives à la valeur ajoutée sont disponibles jusqu'en 2015, notamment pour la Belgique et ses trois pays voisins. En 2015, le rapport valeur ajoutée/chiffre d'affaires a été le plus élevé en Allemagne (39%), le plus faible en Belgique (25%), la France et les Pays-Bas occupant une position intermédiaire. Le secteur enregistre en tout état de cause une augmentation sensible du chiffre d'affaires, qui passe de 62 milliards d'euros en 2014 à 65,3 milliards d'euros en 2015 (soit environ +5% sur base annuelle).

Graphique 3-1: Valeur ajoutée vs chiffre d'affaires 2006-2015



Source : Eurostat (SBS)

Les données relatives au tableau ci-dessous (notamment l'évolution des employeurs) ne sont adaptées qu'une seule fois par an. Dans le courant de 2016, le nombre d'employeurs avec personnel a de nouveau augmenté. Ce constat pour 2016 vaut également pour le nombre d'indépendants et le nombre d'aidants.

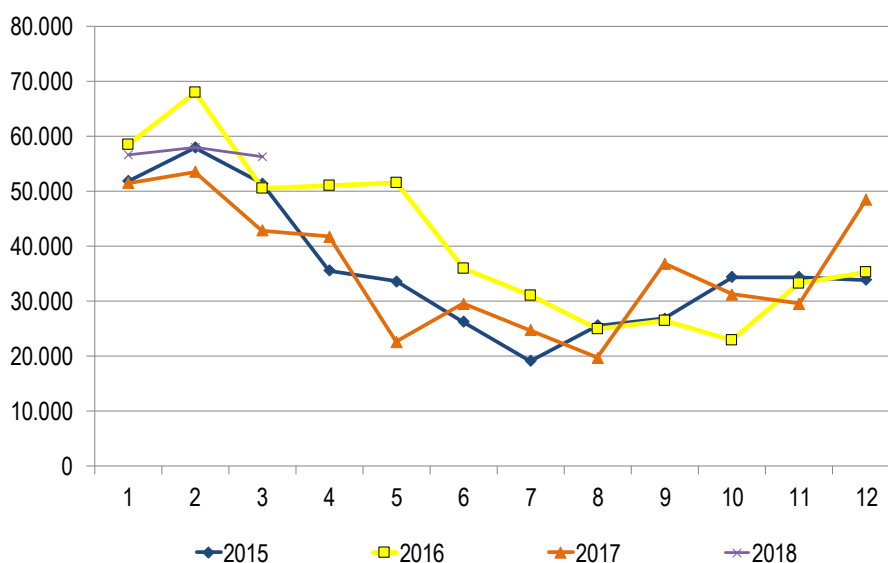
Tableau 3-3 : Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction

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

Source : ONS et INASTI

Au cours des 12 derniers mois observés, le nombre moyen de chômeurs temporaires a légèrement baissé (de 434 unités ou environ 1%) par rapport à la période avril 2016 - mars 2017.

Graphique 3-2: Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2015 à mars 2018

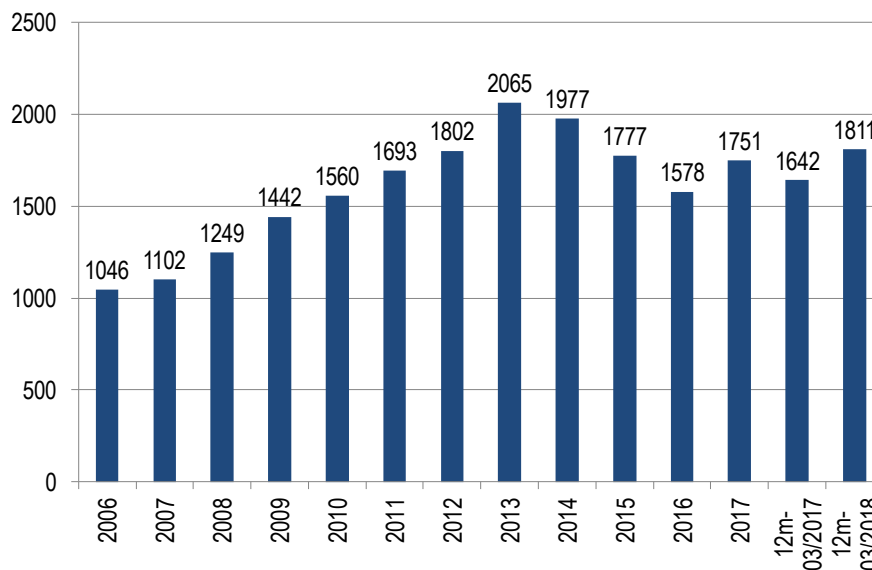


Source : CCE sur la base de l'ONEM

Sur la longue période 2006-mars 2018 observée, nous avons constaté par le passé un net inversement de tendance en matière de faillites dans la construction après 2013. Mais la baisse du nombre de faillites (à partir de 2014) semble se terminer en 2017. Durant la période avril 2017 – mars 2018, 1.811 entreprises ont été déclarées en faillite dans le secteur. C'est une hausse marquante (10% environ) par rapport à la période avril 2016 – mars 2017.

Cette tendance est confirmée par le bureau d'informations commerciales Graydon¹⁰.

¹⁰ Graydon, Étude des faillites, avril 2018 (https://graydon.be/sites/graydon/files/uploads/GraydonBE_Studie-Faillissementen-April-2018.pdf)

Graphique 3-3: Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2006-03/2018

Source : CCE sur la base du SPF Economie

4 Conclusion

La comparaison avec la précédente note de conjoncture montre que les projections de croissance économique mondiale pour 2018 et 2019 ont encore légèrement augmenté. Les prévisions se situent pour les deux années autour des 3,9%.

Les États-Unis surtout et la Chine contribuent grandement à cette croissance élevée. Tant la zone euro que l'UE voient se renforcer légèrement leurs perspectives de croissance. Parmi les grandes économies développées, les États-Unis affichent encore et toujours les chiffres de croissance les plus vigoureux.

La croissance est positive dans tous les États membres de l'Union européenne.

La consommation privée reste le plus important « moteur » de la croissance grâce à l'amélioration sur les marchés du travail et à une inflation encore modérée, qui soutiennent la confiance des consommateurs.

Mais d'autres facteurs jouent également un rôle prépondérant. Une hausse du taux d'utilisation des capacités de production et un état favorable des conditions d'investissement doivent favoriser le climat d'investissement. La zone euro devrait également générer un excédent commercial historiquement élevé et les exportations nettes devraient contribuer aux chiffres de la croissance.

La CE met en garde contre les éventuelles conséquences de facteurs internationaux : la possible surchauffe de l'économie américaine et les répercussions de potentiels conflits commerciaux. L'Europe est également confrontée à l'incertitude sur les conséquences du Brexit.

Les performances en matière de croissance économique dans l'Union européenne et dans la zone euro montrent la capacité de celles-ci à réagir énergiquement face à ces événements.

Conjoncture dans la construction

Depuis 2009, la moyenne mobile du nombre de permis octroyés sur 12 mois se maintient autour des 4000. Cela montre que l'évolution du nombre de permis octroyés reste relativement stable à environ 4000 unités par mois entre 2009 et 2017, malgré l'irrégularité des mouvements due aux modifications des exigences énergétiques. Les maîtres d'œuvre sont tentés de demander rapidement un permis de bâtir afin de pouvoir bénéficier des anciennes conditions. Nous pouvons toutefois constater que le nombre de permis se maintient en moyenne à niveau en 2017 et dépasse les chiffres enregistrés en 2011, 2012, 2013 et 2015.

L'évolution des demandes de prêts hypothécaires dresse un tableau contrasté : une croissance selon le montant moyen demandé, mais une baisse selon le nombre de demandes, et ce aussi bien pour les nouvelles constructions que pour les rénovations. Le montant total des prêts hypothécaires pour les constructions neuves et les rénovations n'augmente plus en 2017.

Il convient de noter que les chiffres relatifs aux permis et aux demandes de prêts pour les nouvelles constructions présentent toujours à certains moments des fluctuations importantes. Les adaptations de la réglementation relative aux permis et aux prêts hypothécaires peuvent avoir d'importantes conséquences potentiellement négatives sur les activités de la construction (exigences liées au niveau E pour les permis, évolution des taux d'intérêt et des avantages fiscaux).

Les prêts pour les nouvelles constructions sont globalement moins nombreux que les permis (moyenne mobile sur 12 mois). Certains maîtres d'œuvre (développeurs professionnels) ne financeront pas leurs projets à l'aide de prêts hypothécaires, car les habitations terminées sont ensuite vendues.

Le fait que les courbes de conjoncture du gros-œuvre et de l'infrastructure soient toujours sensiblement éloignées de leurs creux historiques est certainement très positif. Cette évolution de la courbe synthétique est soutenue par l'évolution de tous les éléments sous-jacents (notamment le carnet de commandes, la demande, le matériel utilisé, l'évolution de l'activité...).

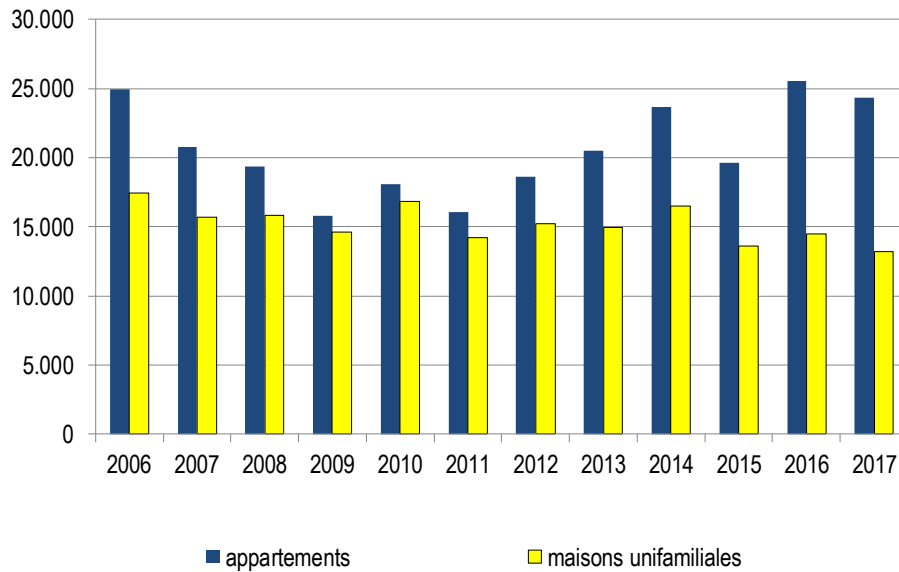
L'emploi des travailleurs qui paient des cotisations de sécurité sociale en Belgique se maintient depuis début 2015 à environ 200.000 travailleurs occupés. L'année 2017 indique une (très) modeste augmentation de l'emploi ONSS. La baisse presque continue depuis le pic d'emploi du troisième trimestre 2011 a pris fin (par ailleurs, il y a encore environ 17.000 salariés ONSS de moins depuis 2011). L'emploi détaché semble plutôt se stabiliser.

Le nombre de faillites s'est accru de +10% durant la période avril 2017-mars 2018 par rapport à la période avril 2016-mars 2017. La tendance baissière depuis 2013 a donc pris fin.

L'environnement macro-économique montre un certain nombre de signes positifs pour le secteur de la construction en Belgique (données conjoncturelles). Un certain nombre de données sectorielles et plus particulièrement la hausse du nombre de faillites pourraient indiquer un contexte économique potentiellement fragile. La CCS de la Construction continue à insister pour que les différentes autorités consultent le secteur avant de mettre en place une nouvelle réglementation relative à la construction.

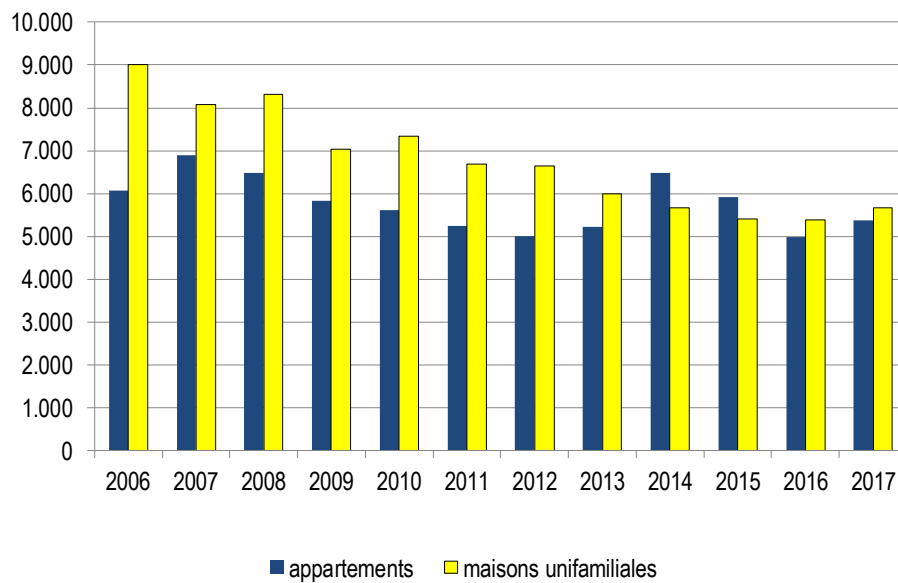
5 Annexe

Graphique 5-1: Région flamande : Logements autorisés 2006-12/2017

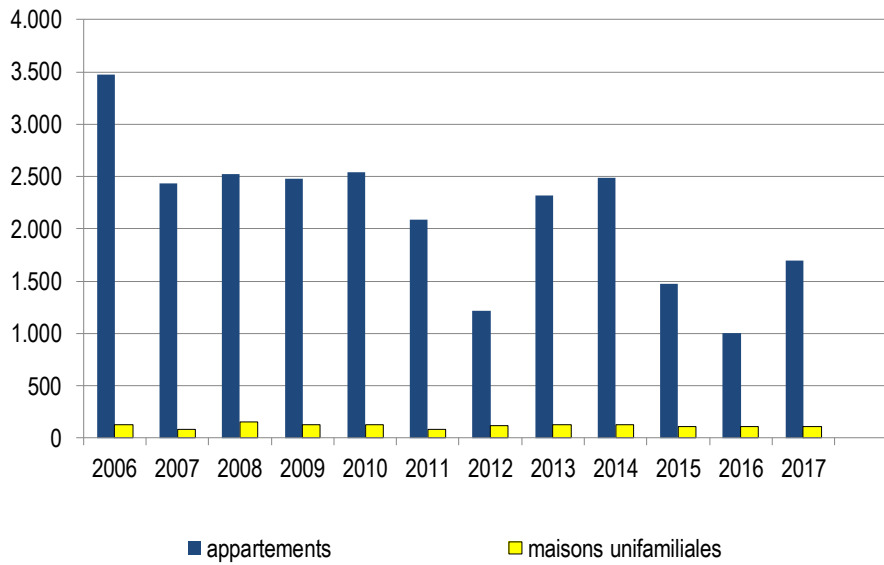


Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

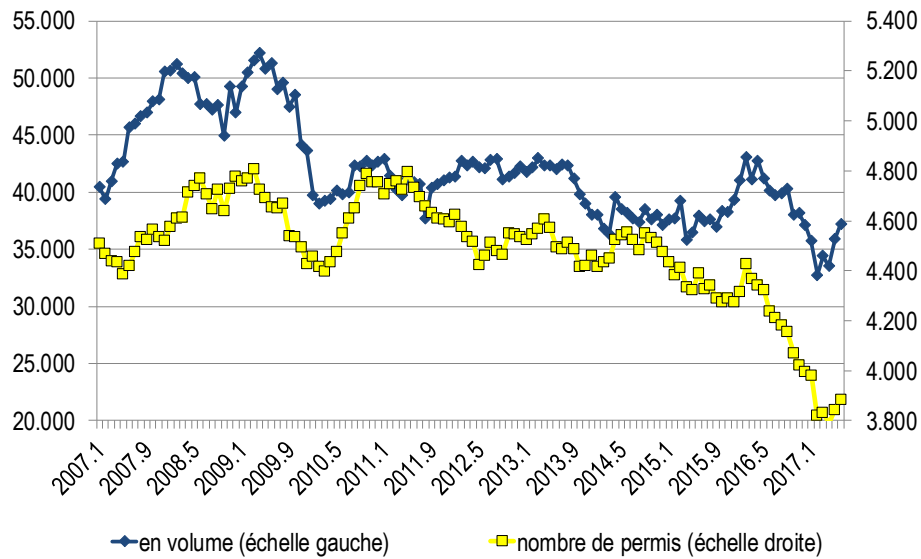
Graphique 5-2 : Région wallonne : Logements autorisés 2006-12/2017



Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

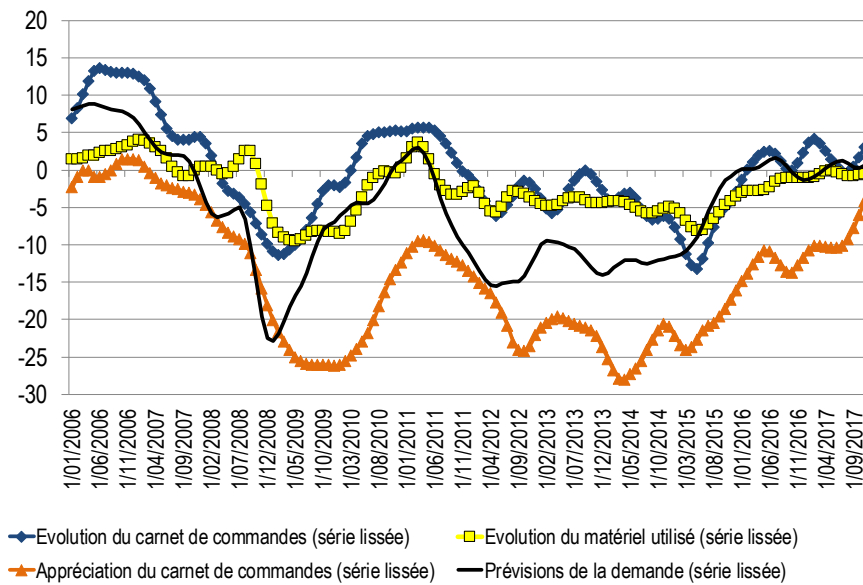
Graphique 5-3 : Région de Bruxelles-Capitale : Logements autorisés 2006-12/2017

Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Graphique 5-4 : Évolution des permis de bâtir 2007/1-2017/12 : nouveaux bâtiments non résidentiels (1000 m³, échelle de gauche et nombre, échelle de droite) - totaux mobiles sur douze mois

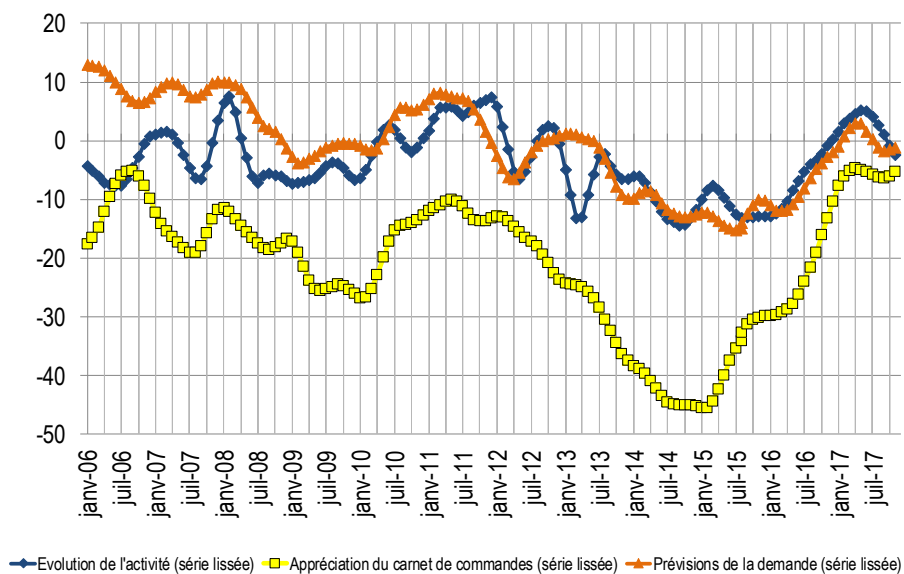
Source : CCE sur la base de Statistics Belgium

Graphique 5-5 : Composantes de la courbe synthétique – Secteur de la construction (jusque 12/2017)



Source : BNB

Graphique 5-6 : Composantes de la courbe synthétique – Génie civil (jusque 12/2017)



Source : BNB