

CONSTRUCTION
CCE 2023-1349

mai
2023

RAPPORT

L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la
construction



Conseil central de l'économie

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:ccecrb.fgov.be)
www.ccecrb.fgov.be



Table des matières

1	Conjoncture générale	3
1.1	Perspectives de la croissance économique	3
1.2	La confiance économique en Belgique et en Europe	6
2	Evolution de l'activité dans le secteur de la construction	9
2.1	Perspectives de l'évolution conjoncturelle	9
2.1.1	Courbe de conjoncture des bâtiments	11
2.1.2	Courbe de conjoncture des infrastructures	14
2.2	Evolution de la valeur ajoutée brute du secteur de la construction	17
2.3	Faillites dans la construction	20
3	Evolution de l'emploi dans le secteur de la construction	22
3.1	Evolution globale de l'emploi dans le secteur de la construction	22
3.2	Evolution du chômage temporaire dans le secteur de la construction	31
3.3	Les femmes dans le secteur de la construction	32
4	Permis de bâtir et de transformation	35
4.1	Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels	37
4.1.1	Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels	37
4.1.2	Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels	42
4.2	Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels	44
5	Evolution des crédits hypothécaires	46
5.1	Demandes de crédits hypothécaires	46
5.2	Autorisations et crédits hypothécaires	52
5.3	Refinancement	54
6	Les défis du secteur de la construction	56
6.1	Une pénurie de main d'œuvre encore bien présente	56
6.2	Des marges et des volumes sous pression	59

Liste graphiques

Graphique 1-1 :	Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2008/1-2023/3.....	7
Graphique 1-2 :	Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2020/5-2023/3.....	8
Graphique 2-1 :	Courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments, données brutes et donnée lissées, 2012/1-2023/3.....	11
Graphique 2-2 :	Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre des bâtiments, 2012/1-2022/11	12
Graphique 2-3 :	Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2012/1-2023/3.....	15
Graphique 2-4 :	Composantes de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2012/1-2022/11	16
Graphique 2-5 :	Evolution 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, 2019/1-2022/4	18
Graphique 2-6 :	Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, par année (2008-2023.T1) et par Région	21
Graphique 3-1 :	Evolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2010-2022.T2.....	23
Graphique 3-2 :	Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2012-2022.T2	25
Graphique 3-3 :	Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2007-2021	30
Graphique 3-4 :	Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction, 2018-2022	32
Graphique 3-5 :	Evolution 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.T2	33
Graphique 3-6 :	Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvriers et employés) au quatrième trimestre 2021	34
Graphique 3-7 :	Evolution du nombre d'indépendants (à gauche) et du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2007-2021	34
Graphique 4-1 :	Evolution mensuelle des permis de bâtir 2010-2022 pour les nouveaux logements	39
Graphique 4-2 :	Evolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (2011-2022).....	40
Graphique 4-3 :	Evolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles, appartements vs maisons, par année (à gauche) et par mois (à droite), jusqu'en 2022.....	41
Graphique 4-4 :	Evolution des permis de bâtir 2008-2022 pour les nouveaux bâtiments non résidentiels.....	43
Graphique 4-5 :	Evolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2006-2022.....	44
Graphique 5-1 :	Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2010-2022.....	47

Graphique 5-2 : Evolution du nombre et du montant des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves (à gauche) et pour les transformations (à droite), 2019-2022	47
Graphique 5-3 : Evolution du montant moyen pour un crédit hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2022	52
Graphique 5-4 : Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2010/1-2022/11	53
Graphique 5-5 : Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2010/1-2022/11	54
Graphique 5-6 : Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires, 1996-2022	55
Graphique 6-1 : Nombre et taux de postes vacants dans le secteur de la construction, par trimestre, 2017-2022	57
Graphique 6-2 : Evolution de l'indice I-2021, en indice 100 =nov. 2020, 2021/04-2022/04.....	60
Graphique 6-3 : Evolution de l'indice I-2021, en indice 100 =nov. 2020, par matériaux, 2021/04-2022/04.....	60
Graphique 6-4 : Marges brutes médianes sur les trois premiers trimestres de 2021 (axe horizontal) et de 2022 (axe vertical) par rapport à la moyenne 2015–2019 de la branche concernée.....	63

Listes des tableaux

Tableau 1-1 : Taux de croissance du PIB, Belgique et pays voisins (projections)	4
Tableau 3-1 : Evolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2022.T2.....	24
Tableau 3-2 : Evolution de l'emploi et des déclarations Limosa (travailleurs, salariés et indépendants), 2016-2022.....	26
Tableau 3-3 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au 2 ^e trimestre 2022	30
Tableau 4-1 : Evolution annuelle des permis de bâtir résidentiels, 2012-2022	38
Tableau 5-1 : Nombre et montants des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves et les transformations, semestre, 2019-2022	48

1 Conjoncture générale

Les prévisions conjoncturelles générales dans le secteur de la construction décrites dans la présente section font principalement appel aux prévisions de l'hiver 2023 de la Commission européenne (CE, 2023) et aux perspectives économiques 2023-2028 de février 2023 du Bureau fédéral du Plan (BFP, 2023). 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 de la crise énergétique.

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). 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 prévu¹ et freiné la reprise post-COVID². 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 liée³, 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).

¹ La hausse rapide de l'inflation a contraint de nombreuses banques centrales à resserrer leur politique monétaire.

² Cf. « L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Octobre 2022 », [CCE 2022-2609](#).

³ 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).

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

	Winter 2023			Autumn 2022			Summer forecast 2022		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2021	2022	2023
UE	3,5%	0,8%	1,6%	3,3%	0,3%	1,6%	5,4%	2,7%	1,5%
Zone euro	3,5%	0,9%	1,5%	3,2%	0,3%	1,5%	5,3%	2,6%	1,4%
Belgique	3,1%	0,8%	1,6%	2,8%	0,2%	1,5%	6,2%	2,3%	1,3%
Allemagne	1,8%	0,2%	1,3%	1,6%	-0,6%	1,4%	2,9%	1,4%	1,3%
France	2,6%	0,6%	1,4%	2,6%	0,4%	1,5%	6,8%	2,4%	1,4%
Pays-Bas	4,4%	0,9%	1,3%	4,6%	0,6%	1,3%	4,9%	3,0%	1,0%
Monde	3,1%	3,0%	3,3%	3,1%	2,9%	3,4%	5,9%	3,0%	3,3%

Source : Commission européenne (2023)

Selon la Commission européenne (2023), avec un taux de croissance annuel estimé 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. Une année après le déclenchement de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, les perspectives s'améliorent ainsi pour l'économie européenne, qui a entamé l'année 2023 en meilleure posture que prévu à l'automne 2022 (cf. Tableau 1-1). Les prévisions économiques (intermédiaires) de l'hiver 2023 révèlent des perspectives de croissance pour l'année 2023 s'établissant à 0,8% pour l'UE et à 0,9% pour la zone euro. Le taux de croissance des deux zones devrait ensuite s'améliorer pour s'établir respectivement à 1,6% et à 1,5% en 2024. Les prévisions du Bureau fédéral du Plan (2023) sont comparables avec celles de la Commission européenne (2023) et montrent de surcroît un mouvement de rattrapage en 2024-2025 soutenu par les programmes de relance. Selon l'institut belge, la croissance économique de la zone euro ne devrait pas dépasser 1,0% en 2023, avant d'atteindre 1,6% en 2024 et 1,9% en 2025, pour ensuite fléchir progressivement jusqu'à 1,5% les années suivantes.

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 2022⁴. La croissance du PIB

⁴ 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 ».

belge a ensuite nettement ralenti au second semestre 2022, mais tout en demeurant légèrement positive. Tout comme pour l'UE et la zone euro, les perspectives pour l'économie belge se redressent progressivement. Selon la Commission européenne (2023), la croissance belge devrait s'établir à 0,8% en 2023 et à 1,6% en 2024. Selon le BFP (2023), légèrement plus optimiste, celle-ci devrait s'établir à 1,0% en 2023, avant de se renforcer jusqu'à 1,7% en 2024 et d'atteindre, en moyenne, 1,4% au cours de la période 2025-2028.

Ces améliorations des perspectives (BFP, 2023 ; CE, 2023), tant au niveau européen qu'au niveau belge, résultent de la poursuite de la diversification des sources d'approvisionnement de l'UE, de la diminution de la consommation énergétique, de la baisse des prix de gros du gaz (bien en dessous des niveaux d'avant la guerre) et des bons résultats enregistrés par le marché du travail. Les deux institutions soulignent néanmoins que les turbulences et les incertitudes restent fortes. Les consommateurs et les entreprises demeurent en effet confrontés à des prix de l'énergie relativement élevés, tandis que l'inflation sous-jacente était toujours en hausse en janvier 2023, continuant d'éroder le pouvoir d'achat des ménages. En effet, malgré la récente modération des prix énergétiques, contrairement à l'inflation globale, l'inflation sous-jacente a continué à grimper jusqu'au début de 2023 pour atteindre un rythme annuel supérieur à 5% - la hausse initiale des coûts étant répercutée sur les prix de vente avec un certain décalage (BNB, 2022a). En 2023, les tensions inflationnistes persistant, le resserrement monétaire⁵ devrait ainsi se poursuivre, toutefois de manière plus modérée qu'en 2022, pesant sur l'activité des entreprises et freinant l'investissement.

Les prévisions d'inflation ont néanmoins été revues légèrement à la baisse par rapport aux prévisions précédentes, l'inflation énergétique ayant atteint son pic en octobre 2022. Selon la Commission européenne, l'inflation globale dans l'UE devrait diminuer de 9,2% en 2022 à 6,4% en 2023, puis à 2,8% en 2024. Selon les prévisions du BFP (2023), en Belgique, elle devrait reculer de 9,6% en 2022 à 4,3% en 2023, puis à 1,7% à partir de 2026. De même, la Banque nationale de Belgique (2022a) prévoit une baisse de l'inflation, passant de 10,4% en 2022 à 4,4% en 2023, 2,4% en 2024 et 1,1% en 2025. Malgré ces perspectives à la baisse, étant largement liés à l'évolution

⁵ 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%.

des marchés de l'énergie, les risques en matière d'inflation restent tout de même très présents.

Au niveau belge, la hausse marquée des prix – notamment de l'énergie - touche tant le pouvoir d'achat des ménages que la confiance des consommateurs, ce qui pèse sur la consommation des ménages à court terme. Selon la BNB (2022a), à moyen terme, la consommation devrait toutefois redevenir le principal moteur de la croissance. Après s'être contracté en 2022, le pouvoir d'achat par habitant augmenterait de plus de 5% au cours de la période comprise entre 2023 et 2025, entre autres soutenu par l'augmentation des salaires réels, à mesure que les mécanismes d'indexation feront effet. En raison de la forte poussée des coûts salariaux, la BNB (2022a) estime qu'il faudra probablement attendre la mi-2023 pour voir les investissements des entreprises renouer avec une croissance positive.

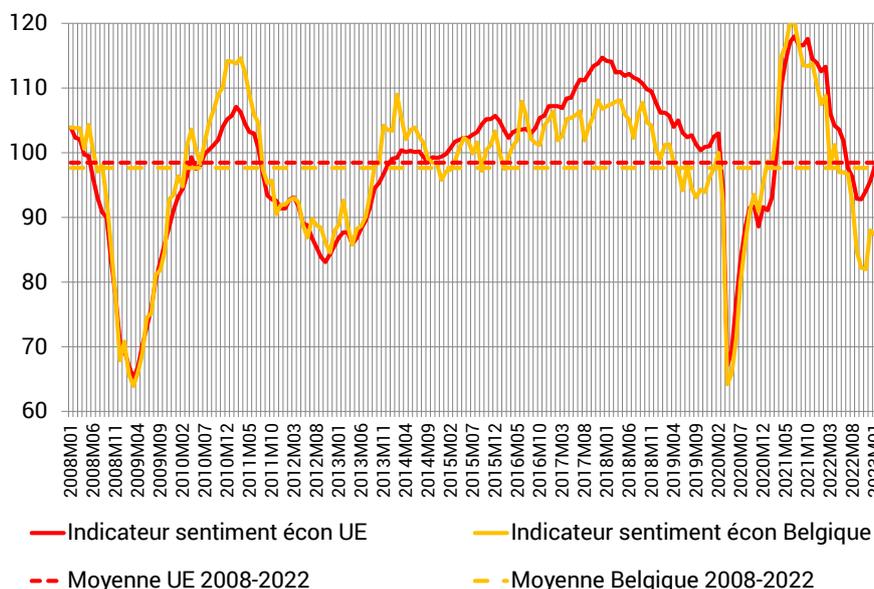
Outre l'évolution de l'inflation dans les mois et les années à venir, les finances publiques belges constituent un autre point d'attention. A politique inchangée, le BFP (2023) évalue le déficit public de la Belgique à 5,7% du PIB en 2023 et 5,4% du PIB en 2024 – en tenant compte entre autres du coût des mesures régionales et fédérales relatives à la facture énergétique des entreprises et des ménages. Le déficit augmenterait encore légèrement dans les années suivantes, contraint notamment par le poids croissant des charges d'intérêts de la dette. La dette publique représenterait 119% du PIB à l'horizon 2028.

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)⁶, 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 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).

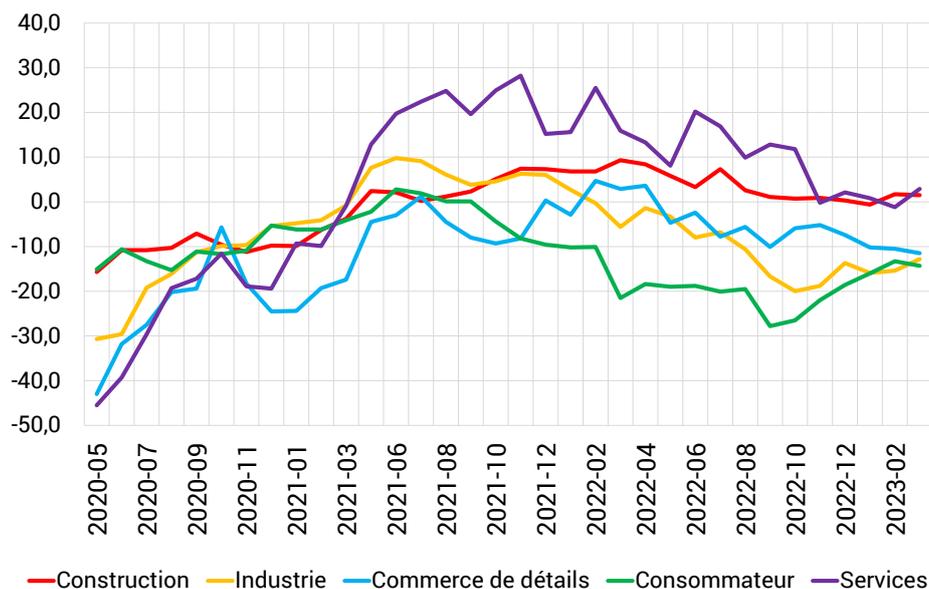
⁶ Cf. Rapport de juin 2021 (CCE 2021-2149) et d'octobre 2022 (CCE 2022-2609).

Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2008/1-2023/3



Source : Eurostat

Le rétablissement de la confiance économique a toutefois été de courte durée. Un nouvel effondrement de l'indice de confiance, bien plus marquée en Belgique qu'au sein de l'UE, est ainsi observée 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, qui restent néanmoins relativement élevés, les niveaux de confiance économique de l'UE et de la Belgique semblent se redresser entre octobre 2022 et mars 2023, pour atteindre des valeurs respectives de 97,4 et 91,4. Le niveau de confiance de la Belgique reste néanmoins bien en-dessous de la moyenne de long terme et de la moyenne européenne.

Graphique 1-2 : Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2020/5-2023/3

Source : Eurostat

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). A 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 exacerbé 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). Ainsi, entre juillet 2021 et octobre 2022, seule la confiance dans le secteur de la construction s'est maintenue et s'est avérée assez robuste.

Après octobre 2022, la confiance des consommateurs s'est redressée. En quatre mois, cet indicateur de confiance a gagné près de 13 points et se rapproche de sa moyenne de long terme. Les ménages s'attendent à une légère amélioration de leur situation financière et ont revu quelque peu à la baisse leurs intentions d'épargne pour les douze mois à venir (BNB, 2022a). Au niveau des entreprises, la situation est

contrastée selon les branches d'activité. La confiance s'améliore dans la construction et dans l'industrie, tandis qu'elle reste faible dans les services aux entreprises et qu'elle continue à diminuer dans le commerce de détail. Depuis la reprise post-COVID, la confiance économique dans le secteur de la construction semble ainsi se maintenir à un niveau relativement bon. En particulier par rapport aux autres secteurs de l'économie belge.

Le point 2 montre que l'amélioration du climat de confiance dans la construction s'explique principalement par une plus grande utilisation du matériel disponible. Les carnets de commandes des entrepreneurs du secteur sont encore remplis pour les six prochains mois⁷, ces entrepreneurs étant toujours en train de rattraper les retards engendrés par les problèmes d'approvisionnement causés par la pandémie⁸. En revanche, les entrepreneurs se montrent toujours plus réservés quant à l'évolution récente des carnets de commandes et à l'évolution de la demande. Selon la BNB (2022a), le repli de la confiance observée en 2022 se reflète d'ailleurs dans le fort ralentissement de l'investissement privé des entreprises et des ménages, dont l'investissement dans l'immobilier résidentiel et non-résidentiel.

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

Les enquêtes de la Banque Nationale de Belgique (BNB) qui sont à la base 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 l'inflation historiquement élevée, à la crise énergétique et à l'invasion de l'Ukraine par la Russie. 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

⁷ Source : Eurostat, Construction – données trimestrielles, [EI_BSBU_Q_R2](#).

⁸ Cf. Rapports d'octobre 2022 ([CCE 2022-2609](#)), février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

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 lors des trois premiers trimestres de l'année 2022. 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 troisième trimestre de l'année 2022. Les données brutes semblent toutefois indiquer une stabilisation des courbes de conjoncture des bâtiments et des infrastructures fin 2022 et lors du premier trimestre de l'année 2023⁹.

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 des prix – qui ont été persistantes tout au long de l'année 2022 - continuent de peser sur les marges et la rentabilité des entreprises du secteur de la construction, ainsi que sur la demande et les carnets de commandes (cf. point 6.2). La hausse relativement importante des taux d'intérêt du marché à long terme et le climat d'incertitude ont de surcroît impacté négativement les investissements des ménages (et des entreprises) dans l'immobilier (non-)résidentiel. 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. Une attention devra par conséquent être portée à l'évolution de l'activité dans la construction dans les mois à venir.

Malgré les inquiétudes du secteur quant à la demande à venir, les perspectives pour le secteur de la construction bénéficient d'un important potentiel dans les années à venir, tant pour le bâtiment que pour les infrastructures. Et ce, car 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

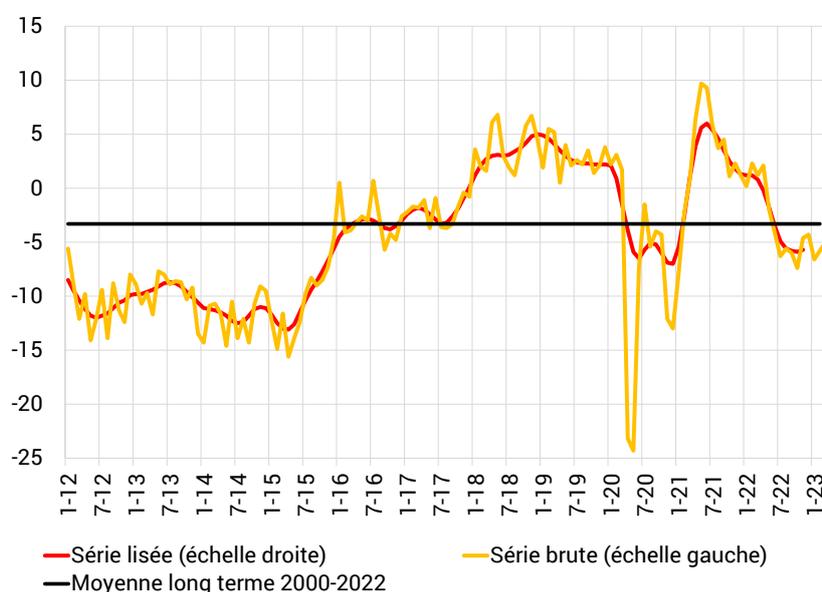
⁹ Au moment de la rédaction du présent rapport, les données brutes étaient disponibles jusqu'au mois de mars 2023, tandis que les données lissées ne l'étaient que jusqu'au mois de novembre 2022.

énergétiques de long terme, lutter contre la crise du logement, et réduire la vulnérabilité des ménages et entreprises aux prochaines crises énergétiques et environnementales¹⁰. L'état conjoncturelle du secteur de la construction dans les mois et les années à venir dépendra par conséquent en grande partie de la capacité des ménages, des entreprises et des pouvoirs publics à financer ces investissements.

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.

Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments, données brutes et donnée lissées, 2012/1-2023/3



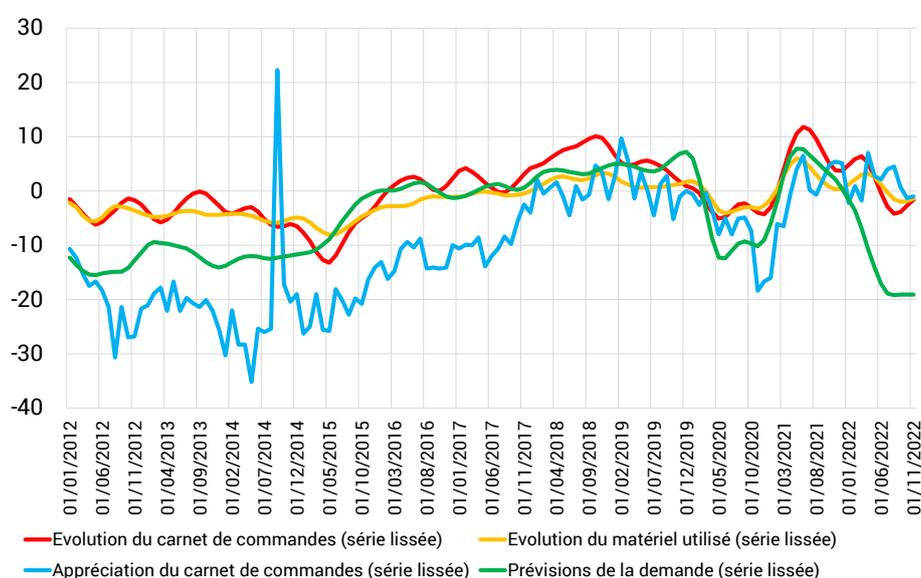
Source : CCE sur la base de la BNB

¹⁰ Cf. « Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité » publié en septembre 2022 par la CCS Construction.

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 – et le climat d'incertitude ont ainsi impacté négativement les courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments. A la fin de l'année 2022 et au premier trimestre 2023, la courbe non lissée semble se stabiliser à des niveaux négatifs et inférieurs à la moyenne de long terme.

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 demande¹¹. L'évolution de ces différentes composantes est illustrée ci-dessous dans le Graphique 2-2.

Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre des bâtiments, 2012/1-2022/11



Source : CCE sur la base de la BNB

¹¹ Pour plus de détails quant à la [méthodologie de la BNB](#), cf. "Le nouveau baromètre de conjoncture de la BNB".

Comme mentionné dans les précédents rapports¹², 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 7,9% (ICN, 2023)¹³. 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 (+3,9%, contre -5,4% en 2020¹⁴). Ces constats sont également visibles à travers l'analyse du nombre de permis délivrés pour la construction et la rénovation (tant de bâtiments résidentiels que de bâtiments tertiaires), qui a suivi une tendance à la hausse début 2021 - particulièrement tirée par la rénovation des logements (cf. point 4.2).

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. Au moment de la rédaction du présent rapport, les dernières données lissées disponibles

¹² Cf. Rapports d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

¹³ 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.

¹⁴ Source : ICN (2023).

concernant les composantes de la courbe synthétique sont celles de novembre 2022. Les données brutes disponibles jusqu'au 31 mars 2023 semblent toutefois indiquer une stabilisation des composantes « évolution du carnet de commandes », « appréciation du carnet de commande », « évolution du matériel utilisé » et « prévision de la demande » fin 2022 et lors du premier trimestre 2023.

Alors que les carnets de commandes des entreprises du secteur de la construction sont remplis pour les six prochains mois¹⁵, les courbes de conjonctures du gros-œuvre des bâtiments indiquent 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 (cf. point 6). La hausse relativement importante des taux d'intérêt du marché à long terme et l'augmentation significative des prix des matériaux de construction – qui a clairement été supérieure à l'inflation globale - influencent négativement l'investissement des ménages et des entreprises dans l'immobilier résidentiel et non-résidentiel. Les prévisions de la BNB (2022a) prévoient d'ailleurs un recul de l'investissement résidentielle de 1,3% en 2023, suivie d'une croissance de 0,7% en 2024 et 0,9% en 2025. De même, bien que soutenus par les différents plans de relance, le Bureau fédéral du Plan (2023) s'attend à ce que les investissements des ménages en logement subissent en 2023 le contrecoup du recul du pouvoir d'achat enregistré en 2022 et soient freinés par le climat d'incertitude et la nette remontée des taux d'intérêt de long terme. Le BFP (2023) prévoit néanmoins une évolution un peu plus favorable les années suivantes, permettant aux investissements des ménages de rebondir de 1,7% et de progresser à un rythme annuel moyen de 1,2% au cours de la période 2025-2028. 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.

2.1.2 Courbe de conjoncture des infrastructures

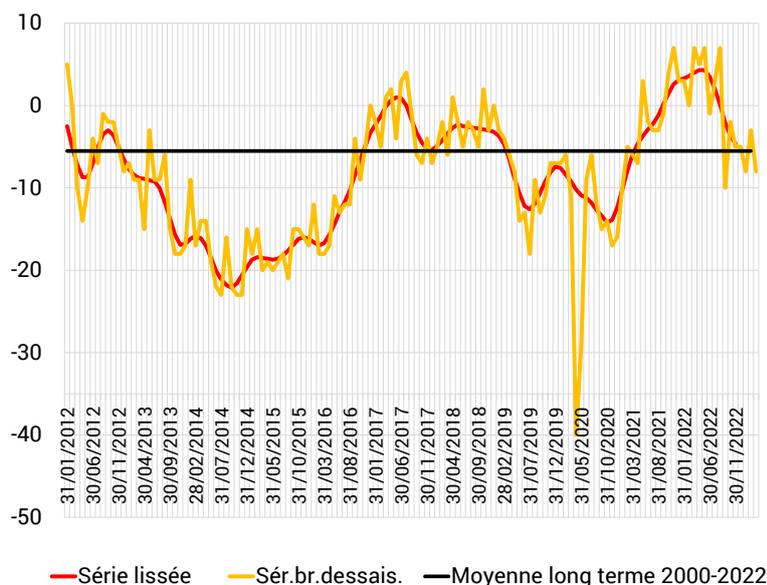
Comme mentionné dans les précédents rapports¹⁶, les deux premiers confinements ont eu un impact plus important sur l'évolution de la courbe conjoncturelle du secteur des travaux d'infrastructures que sur l'évolution de la conjoncture du secteur du gros-œuvre. Suite au confinement du printemps 2020, la 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

¹⁵ Source : Eurostat, Construction – données trimestrielles, [EI_BSBU_Q_R2](#).

¹⁶ Cf. Rapports de juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)), février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et d'octobre 2022 ([CCE 2022-2609](#)).

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, 2012/1-2023/3

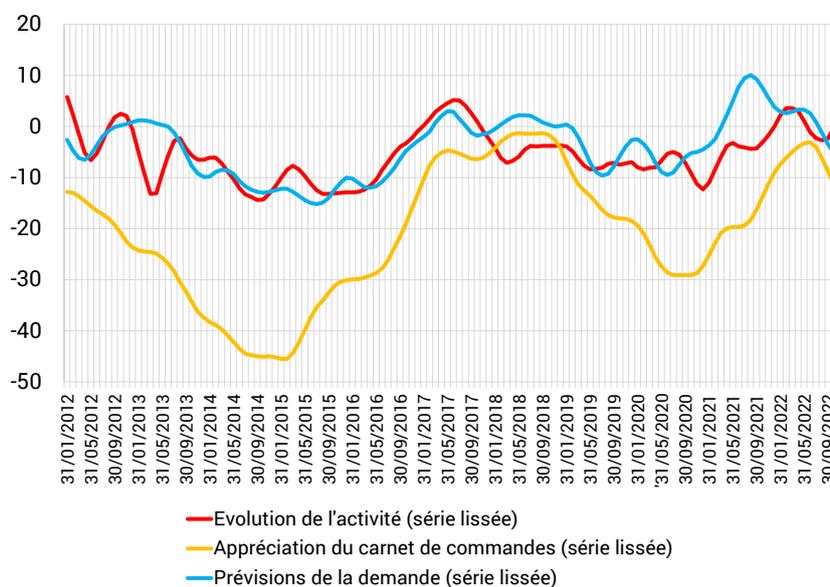


Source : CCE sur la base de la BNB

Tout comme pour la courbe de conjoncture relative au gros-œuvre des bâtiments, les données dessaisonnalisées brutes et lissées de la courbe de conjoncture des infrastructures se sont ensuite progressivement améliorées au cours de l'année 2021 et sont devenues positives. Elles ont ainsi atteint des valeurs respectives de 3,0 et de 3,1 en juin 2021 et continué leur croissance lors du second semestre de l'année 2021. Au cours du premier semestre de l'année 2022, les courbes de conjoncture des infrastructures se sont stabilisées à un niveau supérieur à la moyenne de long terme (cf. Graphique 2-3). Et ce, grâce aux valeurs positives des composantes « évolution de l'activité » et « prévisions de la demande » et à une croissance de la composante « appréciation des carnets de commandes ». On peut ensuite observer une chute des courbes de conjoncture des infrastructures lors du troisième trimestre de l'année 2022, qui semble se poursuivre jusqu'à la fin de l'année. Aux dernières données disponibles, la courbe lissée et la courbe brute s'établissaient toutes deux à des valeurs négatives, soit respectivement à -4.6 en novembre 2022 et à -8 en mars 2023. Cette chute est principalement tirée par les composantes « Appréciation du carnet de commandes » et « Prévisions relatives à la demande ». Les données brutes semblent toutefois indiquer une stabilisation de la

courbe de conjoncture des infrastructures fin 2022 et lors du premier trimestre de l'année 2023.

Graphique 2-4 : Composantes de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2012/1-2022/11



Source : CCE sur la base de la BNB

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 mois à venir. 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. Le manque d'investissement public historique en Belgique – mis en évidence par la CCS « Construction » dans ses avis¹⁷ - sous-tend toutefois 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 et devront en conséquence être largement rénovées. Les perspectives peuvent ainsi être prometteuses pour les années 2023 et 2024 dans le sous-secteur, à condition

¹⁷ 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](#).

toutefois que les investissements dans les infrastructures publics - prévus notamment dans le cadre de l'Accord de gouvernement 2020-2024¹⁸ et du Plan national pour la reprise et la résilience¹⁹ - soient effectivement réalisés. Selon les prévisions du BFP (2023), les investissements publics affichent de plus un profil volatile, « *déterminé principalement par le cycle électoral des pouvoirs locaux, le timing des différents plans de relance (dont une grande partie prend fin en 2026) et le calendrier des investissements de la Défense* ». Les pouvoirs publics devront par conséquent également veiller à ce que les investissements publics restent sur la trajectoire des 4% de PIB après les élections communales et après que les investissements des plans de relance aient été réalisés. Dans un contexte de marge de manœuvre budgétaire réduite²⁰, 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 de la dette publique.

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

2.2 Evolution 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

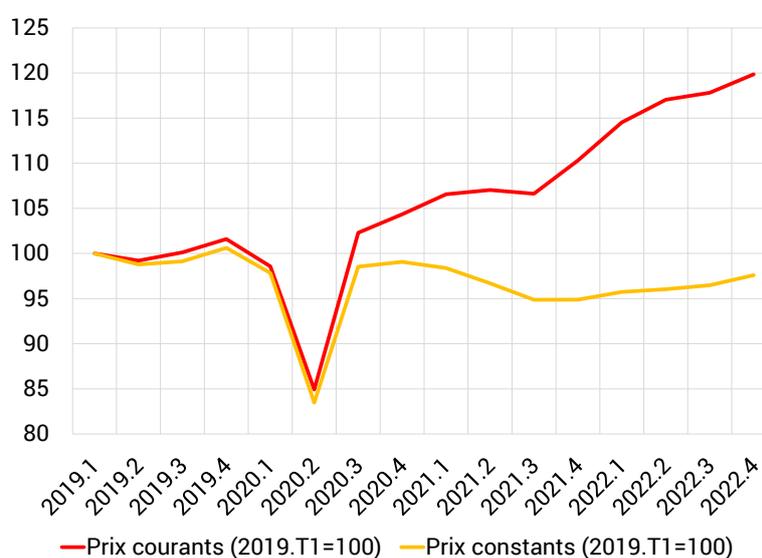
¹⁸ Dans ce contexte, la CCS « Construction » a d'ailleurs salué la volonté et l'ambition de l'accord de gouvernement 2020-2024 relative à l'établissement d'un plan de relance et d'investissements ambitieux, ainsi qu'à l'atteinte d'un taux d'investissements publics de 3,5% pour 2024 et de 4% pour 2030.

¹⁹ Dans le cadre des plans de relance et de résilience européens, la Belgique a déjà reçu près de 770 millions d'euros sur une enveloppe totale de 4,5 milliards d'euros. Au cours de l'année 2023, près de 1,5 milliards d'euros de projets prévus dans le cadre du PRR devraient être exécutés. Un montant similaire est également prévu en 2024.

²⁰ Les risques pour la soutenabilité des finances publiques étant élevés à moyen et long termes dans le pays (CCE, 2023).

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 et de l'année 2022. Après une croissance relativement forte au dernier trimestre 2021 et au premier trimestre 2022, resp. 3,5% et 3,8%, la croissance de l'activité du secteur de la construction a été plus modérée lors des trois trimestres suivants de 2022, resp. +2,2%, +0,7% et +1,7%.

Graphique 2-5: Evolution 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, 2019/1-2022/4



	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4
Prix courant	5.563	4.793	5.774	5.889	6.014	6.041	6.018	6.226	6.464	6.606	6.649	6.765
Δ pér. préc.	-3,0%	-13,8%	20,5%	2,0%	2,1%	0,4%	-0,4%	3,5%	3,8%	2,2%	0,7%	1,7%
Prix constant	5.148	4.393	5.185	5.213	5.177	5.088	4.992	4.993	5.038	5.054	5.077	5.135
Δ pér. préc.	-2,8%	-14,7%	18,0%	0,5%	-0,7%	-1,7%	-1,9%	0,0%	0,9%	0,3%	0,5%	1,1%

Source : BNB

Selon les données en prix constants, ou « en volume » (ligne jaune), après une croissance de 1,6% en 2021 par rapport à l'année précédente, la construction a affiché une progression plus que timide de 0,3% sur l'ensemble de l'année 2022. 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)²¹. La valeur ajoutée en volume du secteur a ensuite augmenté progressivement au cours de l'année 2022, sans toutefois compenser les baisses passées et revenir à son niveau pré-COVID. Selon la BNB (2023), 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.

Selon les prévisions du BFP (2022), la croissance de l'activité dans le secteur devrait s'établir à 1,3% en 2023. En dépit de la crise des matériaux de construction et de la pénurie de main-d'œuvre (cf. point 6), la croissance du secteur restera positive jusqu'en 2024, soutenue par les plans de relance²². Les perspectives d'ING (2022) pour le secteur belge de la construction plus pessimistes, tablent sur un ralentissement de la croissance du secteur à 0,5%, soit une stagnation de l'activité pour l'année 2023. Selon ING, l'incertitude économique, les prix plus élevés de certains matériaux et la hausse des taux hypothécaires pèsent sur le budget des ménages et sur la confiance des entreprises - qui reportent leurs projets de construction et de rénovation - et impactent le secteur de la construction en Belgique.

On peut noter qu'outre la crise des matériaux de construction et de la pénurie de main-d'œuvre, la canicule des mois de juillet et d'août 2022 peut également avoir eu un impact sur la productivité et la valeur ajoutée de la construction²³ et expliquer la croissance de l'activité plus faible au cours du troisième trimestre de l'année 2022. En effet, lorsque la température atteint un seuil de 30-35 degrés, certaines entreprises de construction se retrouvent en quasi-cessation des activités. En raison des conditions difficilement supportables pour les travailleurs de certains métiers de la construction et du fait que certains matériaux ne résistent pas à cette chaleur.

²¹ Cf. Rapport d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), de février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

²² Le plan de relance de la Belgique prévoit des travaux de construction d'une valeur de 5,2 milliards pour la période 2021-2026.

²³ Selon une enquête de Embuild (anciennement nommé la Confédération Construction), à laquelle 233 entrepreneurs et installateurs ont participé, en cas de températures comprises entre 25 et 29 degrés, une perte de productivité d'environ 10% est constatée dans 65% des entreprises de construction. Lorsque le thermomètre indique 35 degrés et plus, la situation s'aggrave : 92 % des entreprises de construction s'attendent à une forte baisse de la productivité et six entreprises sur dix prévoient une baisse de plus de 50%, tandis qu'une entreprise de construction sur cinq parle d'une quasi-interruption des activités.

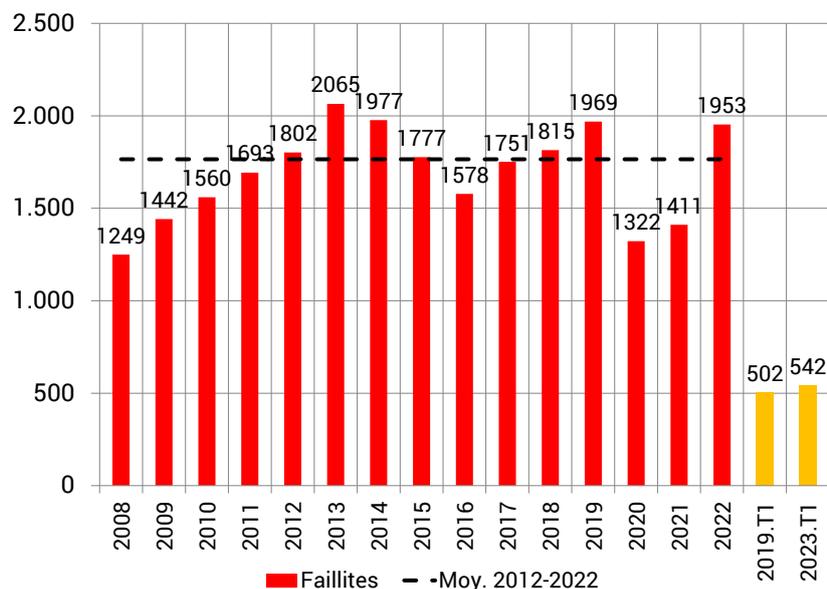
Cela concerne principalement les travaux de toitures, de voiries et autres travaux extérieurs.

2.3 Faillites dans la construction

Sur la période 2006-2020, une baisse du nombre de faillites est constatée à partir de 2014, avant de repartir à la hausse après 2016 pour atteindre 1 969 faillites en 2019 (cf. Graphique 2-6). En 2020, seules 1 322 entreprises ont été déclarées en faillite dans le secteur, soit une baisse de 32,9% par rapport à 2019. Cette forte baisse du nombre des faillites en 2020, malgré la crise sanitaire du coronavirus, peut s'expliquer par la publication de l'arrêté royal du 24 avril 2020 dans le Moniteur belge. Cet arrêté a mis en place un sursis temporaire pour toutes les entreprises dont la continuité est menacée par les nombreuses mesures de crise prises contre la propagation du coronavirus et qui n'étaient pas en état de cessation de paiement à la date du 18 mars 2020, date du début du premier confinement. Un certain nombre de mesures (extension du système de chômage temporaire, droit passerelle, les primes pour les indépendants, etc.) prises par le gouvernement afin de soutenir les acteurs de l'activité économique ont de plus permis de limiter – du moins jusqu'à présent - les pertes de revenus des entreprises, et par conséquent le nombre de faillites.

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.

Graphique 2-6: Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, par année (2008-2023.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
Flandre	93	71	109	117	61	43	139	97	88	110	113	112	129
Bruxelles	49	17	60	61	14	19	34	52	29	36	18	18	24
Wallonie	38	26	42	51	24	19	68	48	41	40	46	41	41
Belgique	180	114	211	229	99	81	241	197	158	186	177	171	194

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^{er} 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 faillite 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 – créent une concurrence déloyale pour les entreprises qui respectent les conditions sociales.

A la vue du nombre de faillites relativement faible en 2020 et 2021²⁴, cette évolution à la hausse du nombre de faillites n'est pas encore alarmante. Toutefois, étant 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 (cf. point 6), il conviendra 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 infrastructures²⁵ 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 coûts²⁶. 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, 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 Evolution de l'emploi dans le secteur de la construction

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

Evolution de l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés dans le secteur de la construction²⁷

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 mi-2022 (cf. Tableau 3-1 et

²⁴ Comme susmentionné, pendant les années du coronavirus, les entreprises de construction pouvaient compter sur des aides gouvernementales.

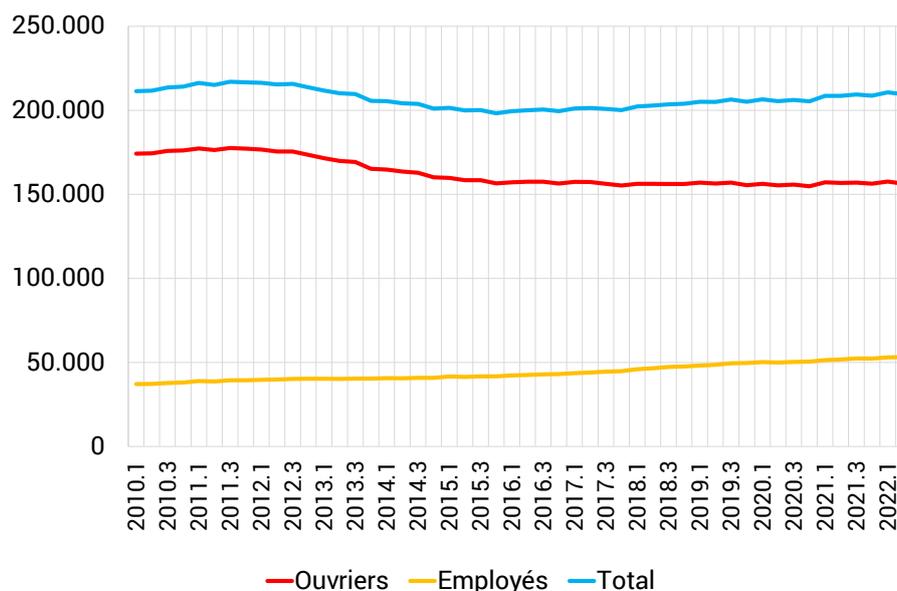
²⁵ Dans ce contexte, voir notamment « [Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité](#) » publié en septembre 2022 par la CCS Construction.

²⁶ Les entreprises n'ont en effet pas toutes la même capacité à répercuter la forte hausse des coûts sur les prix de vente (BNB, 2022). 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.

²⁷ 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.

Graphique 3-1). Le nombre de travailleurs occupés est ainsi passé de 202 339 au premier trimestre de l'année 2018 à 209 682 au deuxième trimestre de l'année 2022 (+3,6%). Depuis 2017, l'emploi dans le secteur de la construction continue ainsi de suivre une tendance globale à la hausse.

Graphique 3-1: Evolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2010-2022.T2



Source : ONSS

Le Tableau 3-1 et le Graphique 3-1 montrent également que le nombre d'employés dans le secteur de la construction continue de suivre une tendance à la hausse depuis 2008, alors que le nombre d'ouvriers reste relativement stable depuis fin 2015. Entre 2016.T1 et 2022.T2, le nombre d'employés dans le secteur a augmenté de 25,8% alors que le nombre d'ouvriers a diminué de 0,4%. Au deuxième trimestre de l'année 2022, le nombre d'employés dans le secteur de la construction s'élevait à 53 265 (soit +2,8% par rapport à la même période l'année précédente) et le nombre d'ouvriers à 156 417 (+0,2%).

Tableau 3-1 : Evolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2008-2022.T2

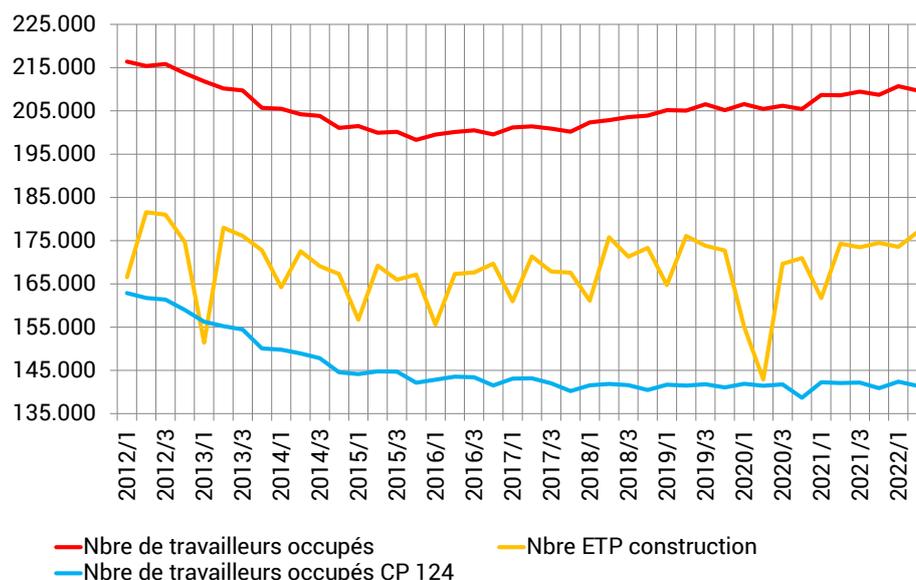
Période	Ouvriers	Employés	Total	Période	Ouvriers	Employés	Total		
2009	I	175.158	36.454	211.612	2016	I	157.200	42.336	199.536
	II	174.116	36.456	210.572		II	157.552	42.561	200.113
	III	174.894	36.792	211.686		III	157.546	42.974	200.520
	IV	173.504	36.836	210.340		IV	156.468	43.104	199.572
2010	I	174.299	37.159	211.458	2017	I	157.502	43.656	201.158
	II	174.454	37.303	211.757		II	157.404	44.023	201.427
	III	175.872	37.775	213.647		III	156.297	44.599	200.896
	IV	176.153	38.042	214.195		IV	155.315	44.887	200.202
2011	I	177.357	38.966	216.323	2018	I	156.334	46.005	202.339
	II	176.413	38.736	215.149		II	156.326	46.526	202.852
	III	177.597	39.438	217.035		III	156.221	47.347	203.568
	IV	177.255	39.395	216.650		IV	156.248	47.668	203.916
2012	I	176.663	39.724	216.387	2019	I	157.018	48.154	205.172
	II	175.537	39.848	215.385		II	156.457	48.618	205.075
	III	175.553	40.270	215.823		III	156.982	49.545	206.527
	IV	173.569	40.289	213.696		IV	155.456	49.710	205.166
2013	I	171.516	40.316	211.832	2020	I	156.324	50.268	206.592
	II	169.960	40.227	210.187		II	155.431	50.021	205.452
	III	169.282	40.438	209.720		III	155.809	50.378	206.187
	IV	165.254	40.463	205.717		IV	154.836	50.558	205.424
2014	I	164.811	40.665	205.476	2021	I	157.220	51.462	208.682
	II	163.612	40.605	204.217		II	156.813	51.795	208.608
	III	162.930	40.906	203.836		III	157.063	52.401	209.464
	IV	160.164	40.900	201.064		IV	156.352	52.368	208.720
2015	I	159.535	41.172	200.707	2022	I	157.641	53.074	210.715
	II	158.511	41.450	199.961		II	156.417	53.265	209.682
	III	158.438	41.734	200.172		III			
	IV	156.546	41.742	198.288		IV			

Source : ONSS

Le Graphique 3-2 reflète l'évolution du nombre total de travailleurs, du nombre de travailleurs dans la CP 124 et du nombre d'équivalents temps plein (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. Au deuxième trimestre 2022, on comptait 177 007 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). Il s'élève à 141 411 ouvriers au deuxième trimestre de l'année 2022.

Graphique 3-2: Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2012-2022.T2



Source : ONSS

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.

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

L'évolution de l'emploi détaché (évaluée par le nombre d'ouvriers Limosa, c'est-à-dire les ouvriers actifs²⁸ dans une entreprise étrangère sur base des déclarations Limosa²⁹) est interprétée à l'aide des données de Constructiv (cf. Tableau 3-2). Il ressort de ces données que le nombre de travailleurs Limosa (ouvriers + indépendants) suit une tendance à la baisse sur la période étudiée. Entre 2017 et 2022, 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 de travailleurs Limosa a diminué de 9,2% (-12,3% pour les ouvriers contre -0,4% pour les indépendants).

Tableau 3-2: Evolution 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

²⁸ 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.

²⁹ 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".

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). A 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.

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 rapports³⁰, la baisse du nombre de travailleurs détachés entre 2017 et 2019 peut s'expliquer partiellement par le Plan pour une Concurrence loyale conclu sous le gouvernement Michel en juillet 2015 et par des réductions successives des charges sociales accordées en 2017, 2018 et 2020. 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 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. A la suite de cette crise, les entreprises de la construction ont eu d'une part moins besoin de travailleurs détachés et il était d'autre part difficile pour ces travailleurs d'entrer en Belgique en raison des mesures comme la quarantaine obligatoire et la fermeture des frontières.

³⁰ Cf. Rapport d'octobre 2022 ([CCE 2022-2609](#)), de février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

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 accord³¹ a d'ailleurs été signé fin 2022 entre les partenaires sociaux pour lutter contre le dumping social et la fraude sociale. Celui-ci propose de revoir, ainsi que de rendre plus stricte et contrôlable la chaîne de sous-traitance.

³¹ Cf. [Déclaration commune](#) des partenaires sociaux de la construction du 10 octobre 2022.

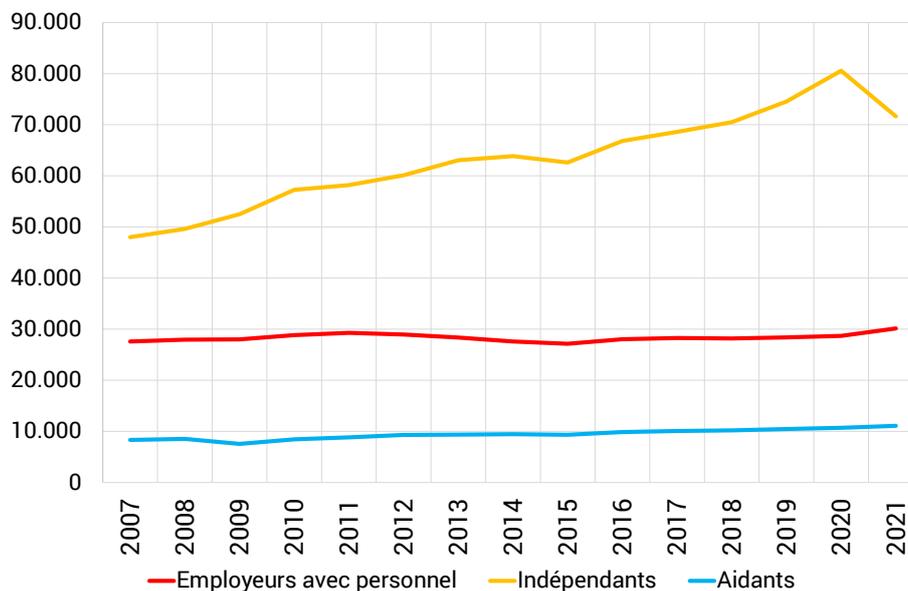
Evolution des employeurs avec personnel et des indépendants dans le secteur de la construction

Le Graphique 3-3 indique qu'entre 2009 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. Au deuxième trimestre 2022, le nombre d'employeurs avec personnel dans le secteur de la construction s'élevait à 30 310. 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 1,2% des employeurs du secteur occupent plus de 50 travailleurs.

Comme mentionné dans le précédent rapport de conjoncture³², 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 2019³³ et de 67,8% et 28,8% par rapport à 2007. 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. L'augmentation des travailleurs dans le secteur de la construction est principalement tirée par les indépendants.

³² 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.

³³ Le fait que ce secteur ait pu tourner en grande partie "normalement" en 2020 (à l'exception du 1^{er} confinement) semble avoir encouragé de nombreuses personnes à démarrer une activité indépendante dans la construction.

Graphique 3-3: Evolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2007-2021

Source : ONSS et INASTI

Tableau 3-3 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au 2^e trimestre 2022

2022.2	Employeurs occupant								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
Nombre	21.576	4.375	2.457	1.227	301	13	74	12	4
Proportion	71,18%	14,43%	8,11%	4,05%	0,99%	0,04%	0,24%	0,04%	0,01%
Cumulée	71,18%	85,62%	93,72%	97,77%	98,77%	98,81%	99,05%	99,09%	99,11%

Source : ONSS

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)³⁴. En analysant l'évolution

³⁴ 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

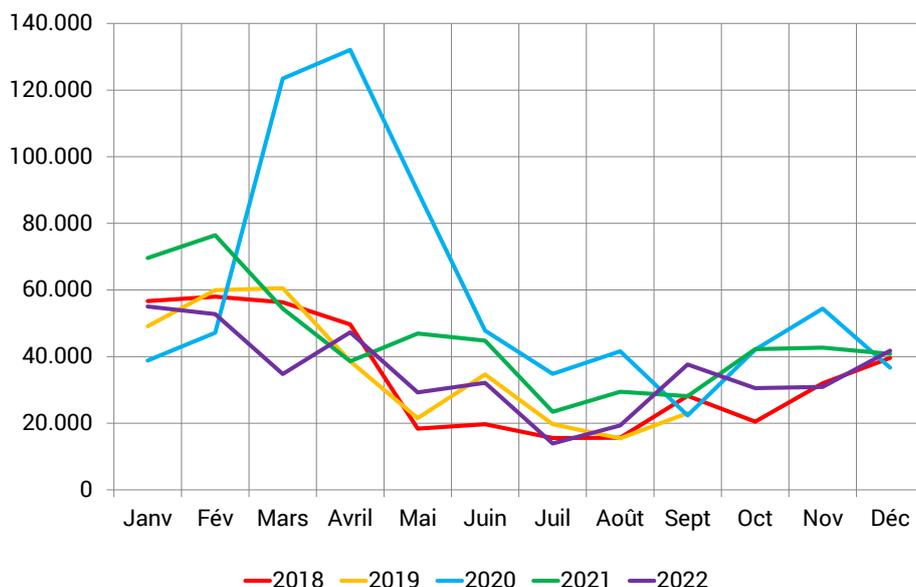
de l'ensemble des assujettis (administrateurs de sociétés inclus) dans le secteur de la construction pour les années 2020 et 2021, on constate que le nombre total d'indépendants actifs dans le secteur n'a en fait pas diminué, au contraire. Ce nombre s'élevait à 139 454 en 2021 contre 130 831 en 2020, ce qui représente une hausse de 6,6%.

3.2 Evolution 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 confinement³⁵.

construction) puisque les administrateurs y sont séparés.

³⁵ Pour plus de détails cf. Rapport « Impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction », [CCE 2020-2507](#).

Graphique 3-4 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction, 2018-2022

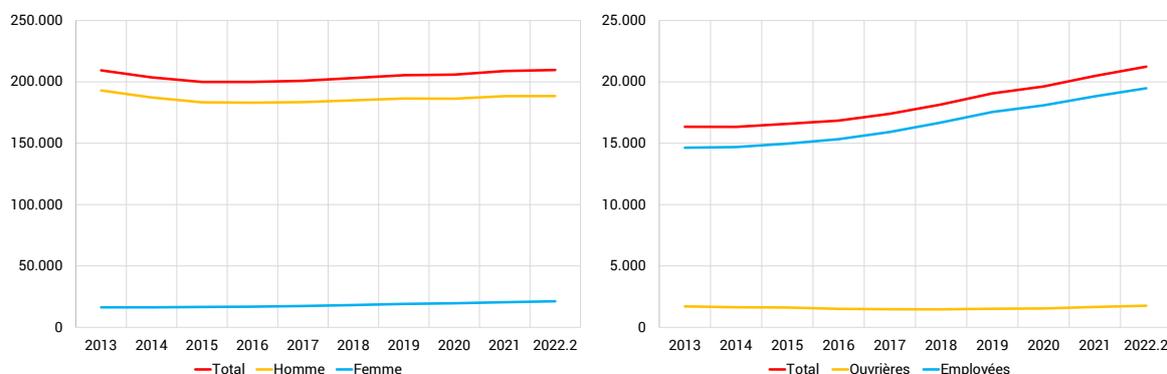
Source : CCE sur la base de l'Onem

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, le nombre de chômeurs temporaires en 2022 est revenu à son niveau d'avant-crise sanitaire.

3.3 Les femmes dans le secteur de la construction

Le nombre de travailleuses dans la construction a augmenté de 25,3% entre 2013 et 2021, avec un taux de croissance annuel moyen de près de 3% et une hausse de 4,4% en 2021 par rapport à l'année précédente (contre 3,0% en 2020 et 5,0% en 2019). En comparaison, le nombre total de travailleurs dans le secteur a diminué de 0,2% sur la même période (cf. Graphique 3-5). Entre 2013 et 2021, le nombre de femmes dans le secteur est ainsi passé de 16 345 à 20 486 et la proportion de femmes parmi les travailleurs salariés de la construction de 7,8% à 9,8%. Lors du premier semestre 2022, le nombre de femmes dans la construction a continué de croître pour atteindre 21 242 travailleuses, soit 10,1% du nombre total de travailleurs. 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. infra).

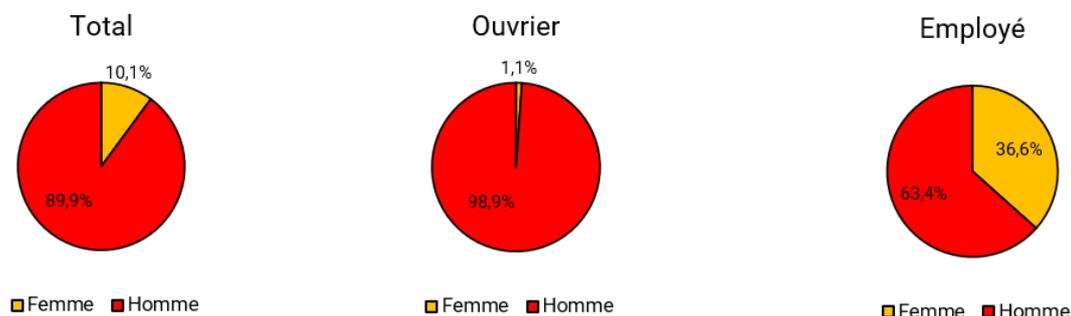
Graphique 3-5 : Evolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et évolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2022.T2



Source : ONSS

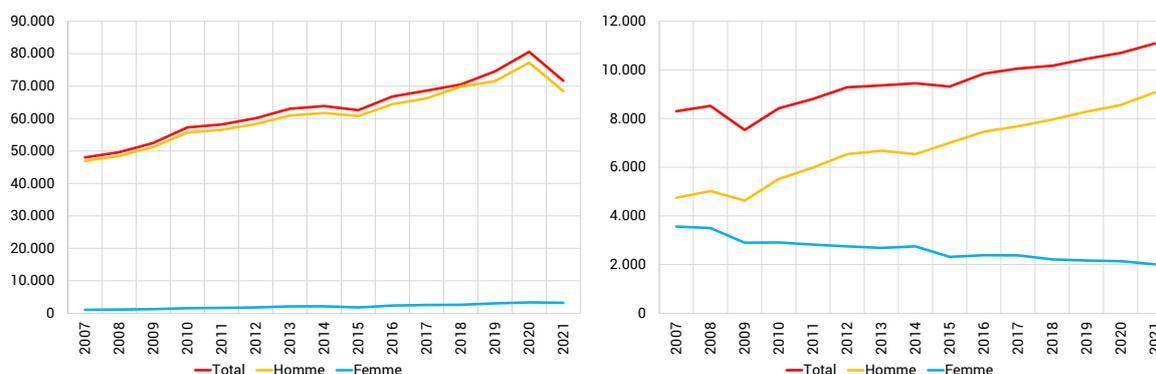
Bien que le secteur attire de plus en plus de femmes, il reste majoritairement masculin. Le Graphique 3-6 montre clairement que la proportion de femmes dans le secteur reste marginale en 2022 (10,1%) - en particulier chez les ouvrières (1,1%, contre 36,6% chez les employées). La grande majorité des 21 242 femmes actives dans la construction au deuxième trimestre 2022 travaillent comme employées (19 482, soit 91,7%) et seulement 1 760 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 8,0% est observée en 2021, contre 1,5% en 2020. Avec cette forte hausse en 2021 qui s'est poursuivie début 2022, le nombre d'ouvrières dans la construction (1 760) a dépassé son niveau de 2013 (1 706). Le nombre d'employées continue de croître et a augmenté de 28,6% entre 2013 et 2021, avec un taux de croissance annuel moyen de 3,2% sur cette période (cf. Graphique 3-5).

Graphique 3-6 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvriers et employés) au quatrième trimestre 2021



Source : CCE sur la base de l'ONSS

Graphique 3-7 : Evolution du nombre d'indépendants (à gauche) et du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2007-2021



Source : INASTI

Comme mentionné dans le précédent rapport de conjoncture³⁶, 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 3-7). En 2021, les femmes représentaient 4,5% des indépendant(e)s et 18,1% des aidant(e)s du secteur. En termes d'évolution, le Graphique 3-7 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)³⁷. Comme

³⁶ 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.

³⁷ 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

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. Le nombre de femmes aidantes a poursuivi sa tendance à la baisse et est passé de 3 560 en 2007 à 2 012 en 2021 (soit une baisse de 43,5%).

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 la proportion de femmes dans le secteur reste marginale (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 avis³⁸, 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.

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

pu retourner vers d'autres statuts ou d'autres secteurs une fois la crise passée.

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

susceptibles d'être construits et rénovés dans les mois à venir en supposant toutefois une économie stable³⁹. 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.

Les rapports précédents⁴⁰ 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. L'année 2021 est d'ailleurs caractérisée par l'octroi d'un nombre élevé de permis résidentiels de bâtir et de rénover par rapport aux années précédentes.

Après s'être maintenu à des niveaux relativement bons au premier semestre de l'année, le nombre de permis octroyés pour la construction et la rénovation résidentielle et non-résidentielle⁴¹ a chuté au deuxième semestre 2022. Pour le logement neuf, la baisse du nombre de permis de bâtir octroyés a déjà débuté fin 2021. 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 – et le climat d'incertitude économique ont ainsi influencé négativement l'investissement des ménages et des entreprises dans l'immobilier résidentiel et non-résidentiel. Côté construction, la diminution des permis octroyés ne va guère améliorer la situation de l'immobilier neuf en Belgique. D'autant plus que les permis de construire pour des appartements neufs continuent d'être en baisse par rapport aux permis pour des habitations unifamiliales. La hausse des taux hypothécaires et la baisse de confiance des consommateurs font hésiter les constructeurs et promoteurs immobiliers à lancer de nouveaux projets. Côté rénovation, les ménages et les entreprises ont été freinés dans leurs "grands" projets

³⁹ 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.

⁴⁰ Cf. Rapports de février 2022 (CCE 2022-0250) et de juin 2021 (CCE 2021-2149).

⁴¹ Se retrouvent à titre d'exemple dans l'immobilier non-résidentiel, les locaux commerciaux, les bureaux de banque, les complexes sportifs, les immeubles de bureaux, ...

de rénovation et d'agrandissement, en raison de l'incertitude liée aux prix de l'énergie élevé et de la hausse des coûts de construction. Les ménages ont tout de même réalisé des travaux de rénovation (dont énergétiques⁴²) moins conséquents, qui ne nécessitent pas de permis de bâtir et qui leur permettent de réduire rapidement leurs factures énergétiques dans le contexte actuelle de crise énergétique.

4.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels

4.1.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels

En 2021, le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction de bâtiments résidentiels a atteint 31 782, soit resp. 11,2% et 15,7% de plus qu'en 2020 et 2019 (cf. Tableau 4-1). En termes de logements, cela représente un nombre de 57 680 (contre 55 256 en 2020 et 55 851 en 2019). L'année 2021 a ainsi été une très bonne année pour la construction résidentielle, au cours de laquelle l'engouement des ménages belges pour la construction était toujours bien présent. 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 bien remplis au cours de l'année 2022 et du premier trimestre de l'année 2023⁴³, malgré une moins bonne année 2022 (cf. infra). Une certaine stabilité du carnet de commandes durant l'année 2023 et les années suivantes nécessitera toutefois que ceux-ci soient réalimentés (au moins) au même rythme que les projets se terminent.

⁴² 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.

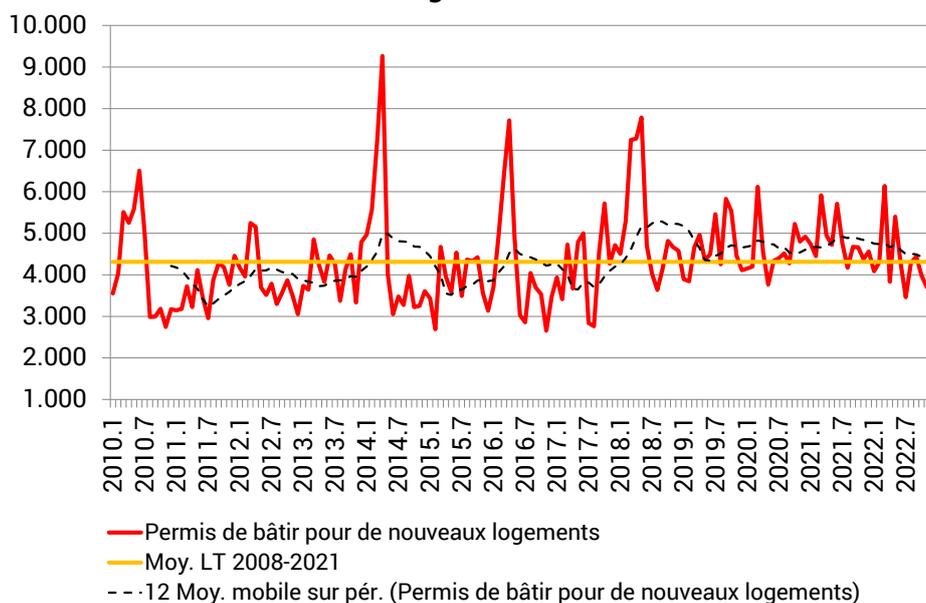
⁴³ En Belgique, au cours de cette période, les carnets de commandes du secteur de la construction ont été remplis pour une durée d'environ 6 mois (6,2 en 2022/T1, 6,3 en 2022/T2, 6,4 en 2022/T3, 6,3 en 2022/T4 et 6,1 en 2023/T1). Source : Eurostat, Construction – données trimestrielles, EI_BSBU_Q_R2. Dernières données disponibles : 2023/T1.

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

RES.	NOUVELLES CONSTRUCTIONS				RENOVATION	
	Bâtiments		Logements		Bâtiments	
	Nbre	Δ	Nbre	Δ	Nbre	Δ
2012	24.774		46.813		26.561	
2013	23.862	-3,7%	49.141	5,0%	27.280	2,7%
2014	25.553	7,1%	54.903	11,7%	27.444	0,6%
2015	21.916	-14,2%	46.181	-15,9%	28.172	2,7%
2016	22.962	4,8%	50.977	10,4%	27.229	-3,3%
2017	22.764	-0,9%	50.388	-1,2%	24.311	-10,7%
2018	28.842	26,7%	62.656	24,3%	28.301	16,4%
2019	27.458	-4,8%	55.851	-10,9%	27.918	-1,4%
2020	28.581	4,1%	55.256	-1,1%	29.418	5,4%
2021	31.782	11,2%	57.680	4,4%	34.292	16,6%
2022	28.725	-10,7%	51.747	-10,3%	29.489	-14,0%

Source : CCE sur base de Statbel

Avec un total de 28 725 permis accordés au cours de l'année 2022, le nombre de permis de bâtir pour la construction de nouveaux bâtiments résidentiels a diminué de 10,7% par rapport à 2021 (cf. Tableau 4-1). En termes de logements, cela représente une baisse de 10,3% par rapport à 2021 (et resp. de 6,4%, 7,3% et 17,4% par rapport à 2020, 2019 et 2018). On peut noter que 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. Ces baisses dans les permis octroyés ne vont guère améliorer la situation de l'immobilier neuf en Belgique.

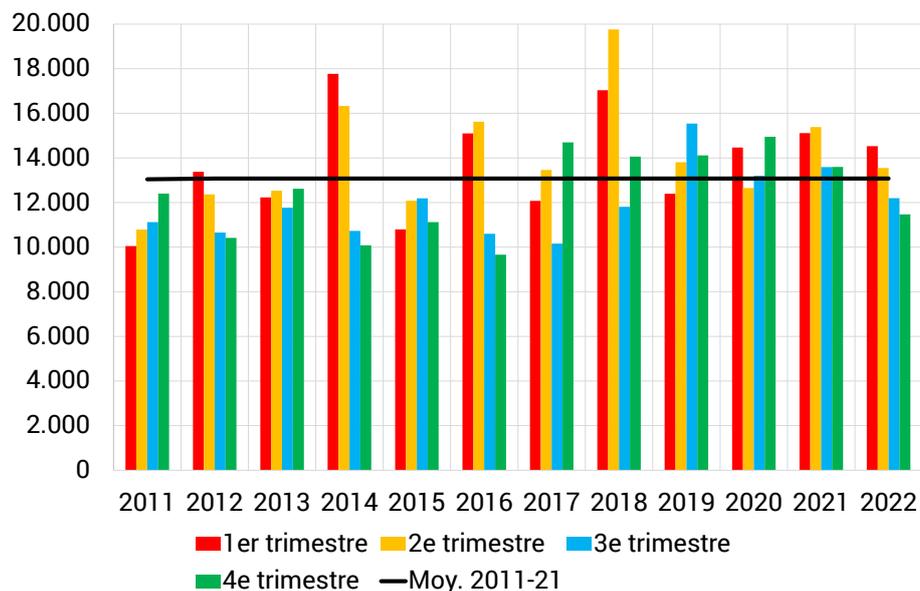
Graphique 4-1: Evolution mensuelle des permis de bâtir 2010-2022 pour les nouveaux logements

Source : CCE sur base de Statbel

Le Graphique 4-1 (ligne rouge) montre que l'évolution des permis de bâtir pour les nouveaux bâtiments résidentiels enregistre régulièrement d'importants pics et creux⁴⁴. 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 4-1). Fin 2022, elle se situe un rien en-dessous (51 747) du niveau de la moyenne à long terme (52 800 permis accordés par an, soit 4 400 permis accordés par mois).

⁴⁴ 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.

Graphique 4-2 : Evolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (2011-2022)



	Δ période précédente		Δ même période 2021		Δ même période 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%

Source : CCE sur base de Statbel

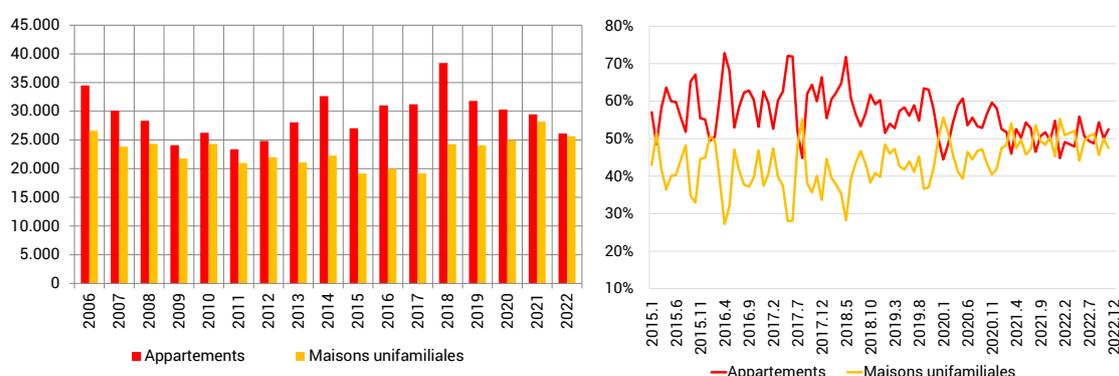
L'analyse trimestrielle illustrée par le Graphique 4-2 indique que le nombre de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements a été élevé au premier et au deuxième trimestres de l'année 2021 (plus de 15 000). Ces trimestres représentent une augmentation respective de 4,5% et de 21,6%⁴⁵ par rapport aux mêmes périodes en 2020 et de 21,9% et 11,4% par rapport à 2019. Le nombre de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements a ensuite ralenti aux troisième (13 592) et quatrième (13 596) trimestres de 2021. Par rapport à la même période en 2020

⁴⁵ La forte hausse au cours du second trimestre 2021 par rapport à 2020 est à relativiser avec la chute importante du nombre de permis octroyés à cette période en raison du premier confinement lié à la crise sanitaire. Notamment car la crise sanitaire du coronavirus n'a pas permis de poursuivre normalement les procédures de délivrance des autorisations en urbanisme et environnement, ce qui a retardé la délivrance des permis en raison de la fermeture de certaines administrations ou l'effectif réduit au sein de celles-ci. Cf. Rapport de juin 2021 (CCE 2021-2149).

(-9,0%) et en 2019 (-3,6%), le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction de nouveaux logements était plus faible au quatrième trimestre 2021.

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.

Graphique 4-3 : Evolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles, appartements vs maisons, par année (à gauche) et par mois (à droite), jusqu'en 2022



Source : Statbel

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 unifamiliales⁴⁶. 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.

⁴⁶ Au cours des années 2010-2011, les deux se situaient à peu près au même niveau.

En 2022, les permis de construire continuent ainsi d'être en baisse pour les appartements par rapport aux permis pour des habitations unifamiliales. Au premier trimestre de l'année 2022, le ratio entre les deux types de logements s'est même inversé. Ainsi, sur ce trimestre, 52,4% des permis ont été délivrés pour la construction de logements unifamiliaux.

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, 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.

4.1.2 Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels

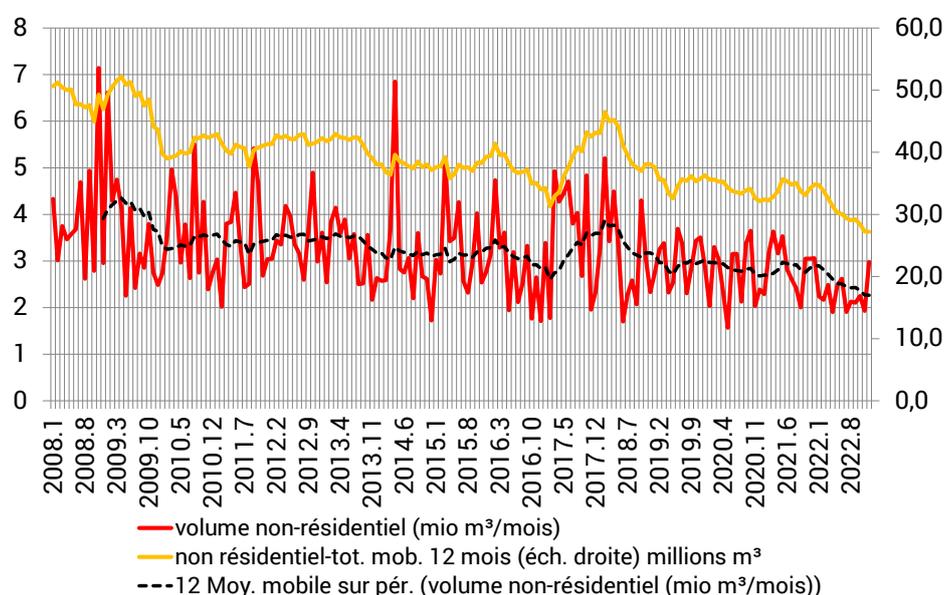
Deux paramètres sont importants pour les nouveaux bâtiments non résidentiels : le nombre de bâtiments et le volume construit. Après avoir diminué de 1,7% au cours l'année 2020 (par rapport à l'année précédente), le nombre de permis de bâtir délivrés pour les bâtiments non résidentiels a augmenté de 3,4% 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 m³, 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 2008⁴⁷, 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. A 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

⁴⁷ Depuis le 1er janvier 2019, la moyenne mobile sur 12 mois est inférieure à 35 millions de m³, alors qu'elle s'élevait à plus 50 millions de m³ au 1er janvier 2008.

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%. Comme susmentionné, le Graphique 4-4 montre d'ailleurs que la moyenne mobile sur 12 mois du volume de bâtiments non-résidentiels (ligne en pointillée) est en chute au cours de l'année 2022.

Graphique 4-4 : Evolution des permis de bâtir 2008-2022 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%	-8,5%	-24,7%	-24,4%
2022.T2	3,4%	-13,1%	1,5%	-26,9%
2022.T3	-5,7%	-8,7%	-12,3%	-12,7%
2022.T4	-0,9%	-13,4%	16,6%	-21,8%

Source : CCE sur la base de Statbel

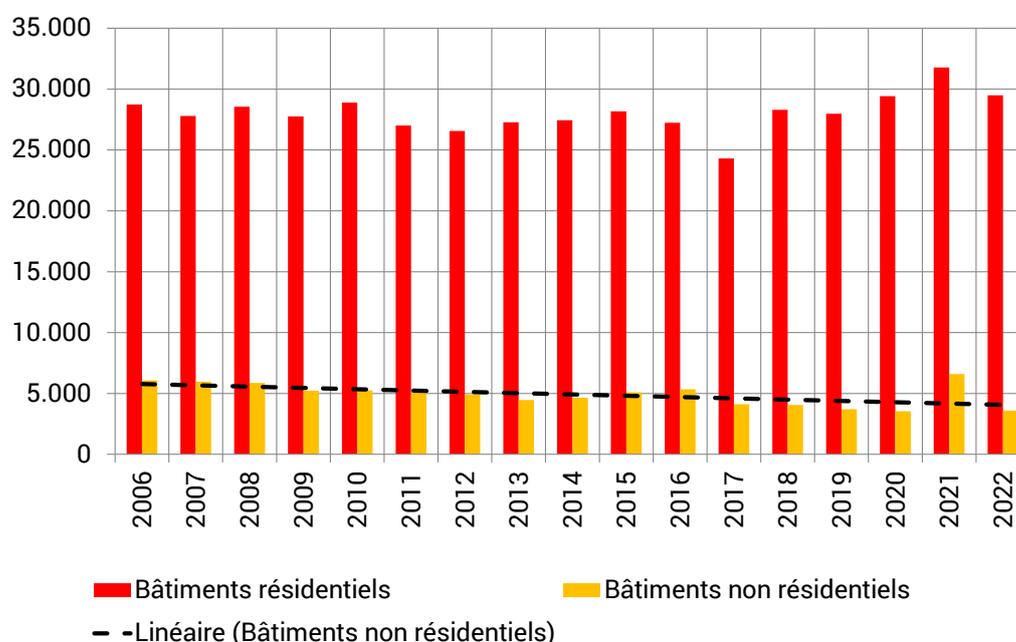
La taille moyenne des projets de construction non résidentiels a atteint un niveau très élevé entre mars 2017 et février 2018 (environ 10 000 m³/projet). Il s'en est suivi une diminution considérable de la taille moyenne des projets de construction les

années suivantes. En 2022, la taille moyenne d'un projet s'élevait à 4 622 m³, contre 5 304 m² lors de l'année précédente.

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.

Graphique 4-5 : Evolution 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 autorisés de 16,6%⁴⁸. Au niveau trimestriel, une hausse des permis délivrés pour des rénovations a été observée lors des premier (+10,9%),

⁴⁸ Il à noter que l'augmentation du nombre d'autorisations de rénovations de bâtiments résidentiels observée durant l'année 2021 par rapport à 2020 est positive pour les volumes de travail du secteur de la construction, mais aussi pour la qualité des logements, compte tenu de l'âge moyen du parc de logements belge et des besoins de rénovation qui en découlent.

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 résidentiels. Après une évolution à la baisse amorcée en 2016, le nombre de rénovations autorisées pour les bâtiments non résidentiels 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%)⁴⁹.

Cette baisse du nombre de rénovations observée en 2022 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 énergétiques⁵⁰. 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 coût⁵¹. 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

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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.

⁵¹ Cette intuition est aussi cohérente avec l'analyse de l'évolution des crédits hypothécaire (cf. point 5) qui montre une baisse des crédits hypothécaires accordés pour la rénovation, et une hausse des prêts à tempérament énergie, consacrés à des projets plus ciblés sur l'amélioration rapide de la performance énergétique.

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. En particulier dans un contexte de crise 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, ces 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. 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 élevés⁵², mais aussi la classe moyenne. Plus de la moitié des Belges du troisième quintile de revenus⁵³ 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.

On peut ensuite souligner que les rénovations énergétiques « importantes », même si elles nécessitent un permis de bâtir, ne figurent pas non plus 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 permettant de réaliser un monitoring du taux de rénovation énergétique (simple et lourde) du parc belge de logement.

5 Evolution des crédits hypothécaires

5.1 Demandes de crédits hypothécaires

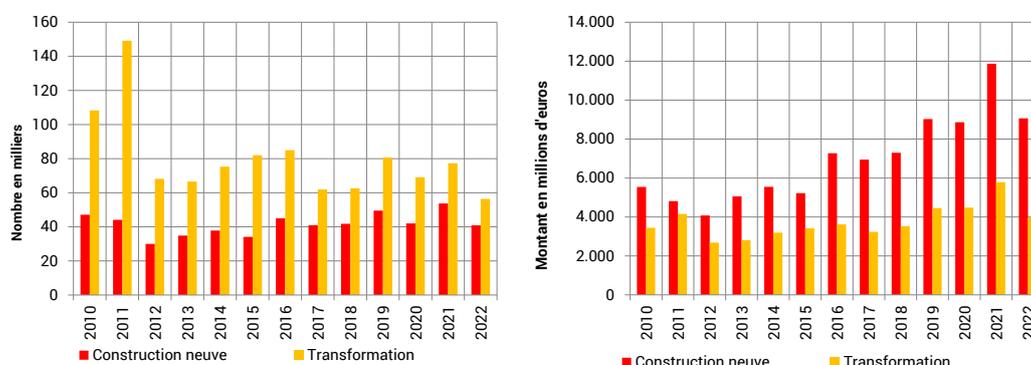
Après une forte hausse en 2019 (resp. 18,4% et 28,9%), le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des nouvelles constructions et pour des rénovations ont chuté en 2020 par rapport à 2019 (resp. -15,2% et -14,4%). Cette chute est cependant

⁵² 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.

⁵³ C'est le groupe dont les revenus sont supérieurs ou inférieurs de 10% à la médiane.

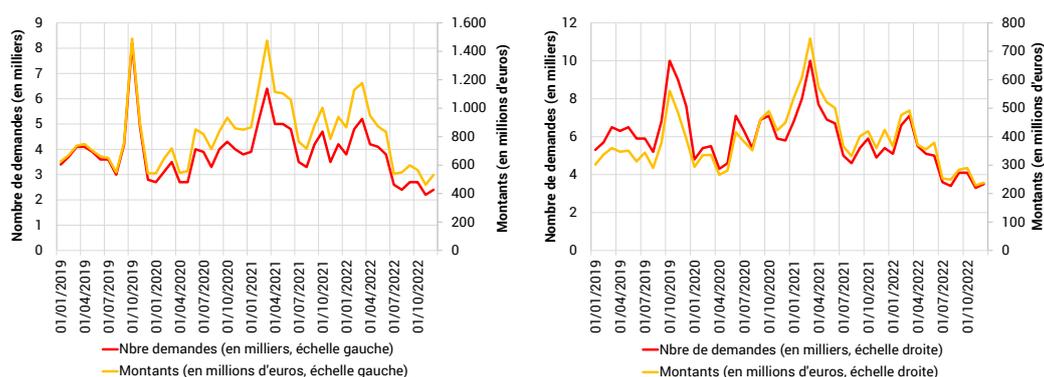
à nuancer. Le Graphique 5-2 montre clairement que la hausse du nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des nouvelles constructions et pour des rénovations en 2019 par rapport en 2018 est tirée principalement par la forte augmentation du nombre de crédits hypothécaires en septembre (resp. +40,0% 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 Flandre à partir de janvier 2020 et par le durcissement des conditions d'octroi d'un prêt hypothécaire entré en application le 1^{er} janvier 2020⁵⁴.

Graphique 5-1: Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2010-2022



Source : CCE sur base de la BNB

Graphique 5-2 : Evolution du nombre et du montant des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves (à gauche) et pour les transformations (à droite), 2019-2022



Source : CCE sur base de la BNB

⁵⁴ 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](#).

Tableau 5-1 : Nombre et montants des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves et les transformations, semestre, 2019-2022

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

Source : Statbel

L'année 2020 a de plus été une année exceptionnelle, marquée par la crise sanitaire du coronavirus⁵⁵. Une croissance du nombre de demandes est néanmoins observée au cours de l'année 2020 (resp. +40,7% et +20,8% entre le 1^{er} 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. 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.

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. Au cours de ce semestre, le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions

⁵⁵ Pour plus de détails, cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

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%). Au second semestre 2022, 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.

L'effondrement des demandes hypothécaires résulte notamment de :

- la hausse relativement importante des taux d'intérêt du marché à long terme (cf. infra) - qui a pour conséquence de rendre les prêts hypothécaires plus chers pour les demandeurs, et ;
- l'augmentation significative (et 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.

La flambée des prix de l'énergie et de l'inflation, ainsi que le durcissement des conditions d'octroi des prêts hypothécaires entré en application le 1er janvier 2020⁵⁶ affaiblissent de surcroît la capacité d'emprunt des ménages (en particulier ceux et celles qui sont vulnérables). Ces facteurs pèsent par conséquent sur les investissements des ménages dans leur logement. Le climat actuel d'incertitude a probablement également 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.

Avec la baisse progressive de l'inflation et la stabilisation (voir la baisse) des prix de l'énergie projetées par la BNB (2022a), ainsi que la prise de conscience des ménages quant à l'importance de la rénovation énergétique (cf. point 4.2), il est néanmoins possible que l'on observe un effet de rattrapage pour les crédits hypothécaires en 2023. Il importe dès lors de surveiller de près si ces crédits hypothécaires suivront bien un effet de rattrapage dans les mois à venir. Dans le cas contraire, 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.

⁵⁶ 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](#).

On peut aussi noter qu'alors que les prêts hypothécaires chutent en 2022, les prêts à tempérament suivent la tendance inverse. En 2022, 610 186 nouveaux prêts à tempérament (resp. +7,8% et +6,2% par rapport à 2021 et 2020) ont été demandés pour un montant de plus de 11 milliards d'euros (resp. +11,6% et +19,2% par rapport à 2021 et 2020). Certains de ces prêts à tempérament peuvent être utilisés pour financer la réalisation de petits travaux de rénovation (notamment énergétique⁵⁷) (cf. point 4.2). Même si ce montant semble minime par rapport à celui des crédits hypothécaires pour des transformations (3,98 milliards d'euros en 2022 et 5,79 milliards d'euros en 2021)⁵⁸, cette situation doit être suivie de près dans les mois à venir afin d'éviter d'éventuelles répercussions négatives involontaires. Un glissement des emprunts hypothécaires vers d'autres types d'emprunts sur lesquels aucun "Loan-to-value" (LTV) maximal n'est d'application, tels que les crédits à la consommation, peut en effet être problématique et détériorer la situation de crédit moyenne des emprunteurs au lieu de l'améliorer - les taux d'intérêt appliqués aux crédits à la consommation étant plus élevés que ceux des emprunts hypothécaires⁵⁹. Outre via des prêts à tempérament, les petites rénovations énergétiques sont également financées à partir de « prêts à taux zéro » et de l'épargne des ménages. D'un côté, le nombre de prêts accordés par la Société wallonne du crédit social (SWCS) pour financer des travaux de rénovation énergétique est par exemple passé de 2 992 en 2021 à 4 260 prêts en 2022. De l'autre côté, en 2022, les ménages ont effectivement puisé dans leur épargne pour compenser le choc sur le pouvoir d'achat et pour maintenir leur niveau de consommation (BNB, 2022a) – ainsi que certainement pour financer certains petits travaux de rénovation énergétique. Comme prévu par la BNB (2022a), le taux d'épargne des ménages est ainsi retombé à peu près au niveau d'avant la pandémie, et non plus bas⁶⁰.

⁵⁷ Dans un article de « Le Soir » publié le 14 mars 2023, Monsieur Halloy, porte-parole de BNP Paribas Fortis, a mentionné que les prêts à tempérament énergie, consacrés à des projets plus ciblés sur l'amélioration rapide de la performance énergétique, accordés par BNP Paribas ont subi une hausse de 145% en 2022 par rapport à 2021.

⁵⁸ D'autant plus que les prêts à tempérament ne servent pas nécessairement à financer des travaux de rénovations énergétiques. Ils peuvent par exemple aussi être utilisés par les ménages pour financer l'achat d'une voiture ou d'électroménagers. Nous ne disposons néanmoins pas de données sur la destination de ces prêts à tempérament.

⁵⁹ Pour plus de détails, cf. Avis « Loan-To-Value » (CCE 2017-1098) de la CCS Construction.

⁶⁰ Le taux d'épargne n'a donc fait que se normaliser, et l'épargne accumulée en 2020 pendant la pandémie de coronavirus n'a pas vraiment été utilisée pour donner un élan supplémentaire à la consommation ou à leur investissement.

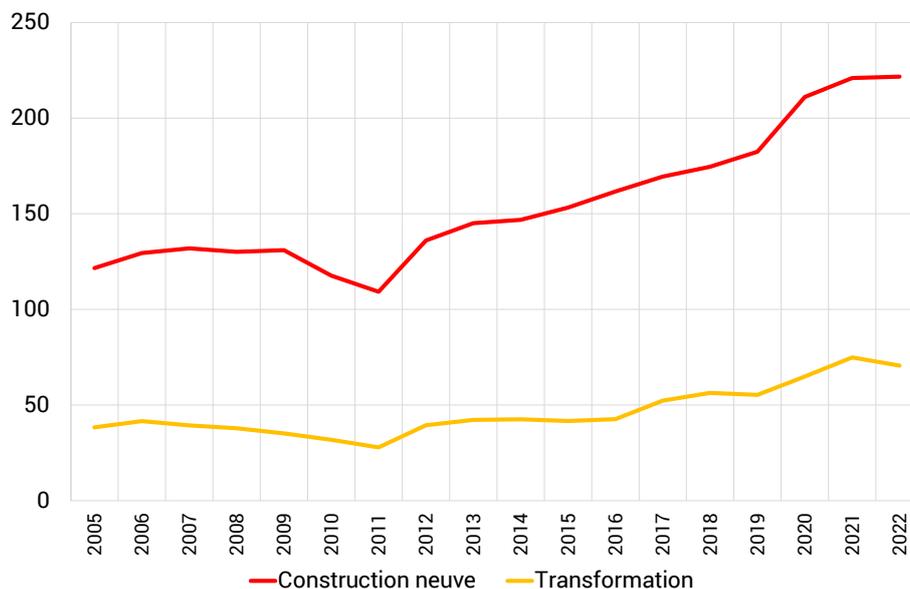
Montant moyen demandé

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. 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. 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 et 221 687 euros en 2022. On notera, en revanche, qu'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. Depuis 2011, 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 peut indiquer plusieurs tendances. Premièrement, la forte hausse des coûts de constructions observée en 2020, 2021⁶¹ et début 2022 se stabilise au 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 années⁶² (BNB, 2022b).

⁶¹ 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).

⁶² A 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 : Evolution du montant moyen pour un crédit hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2022

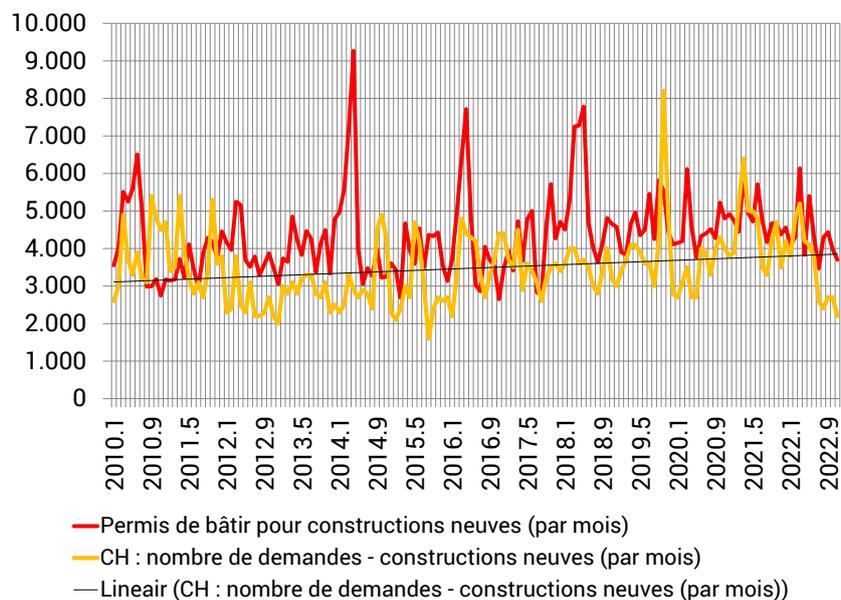
Source : CCE sur la base de BNB

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 logement⁶³).

⁶³ A noter que le bonus logement pour l'habitation familiale est supprimé en Flandre depuis 2020.

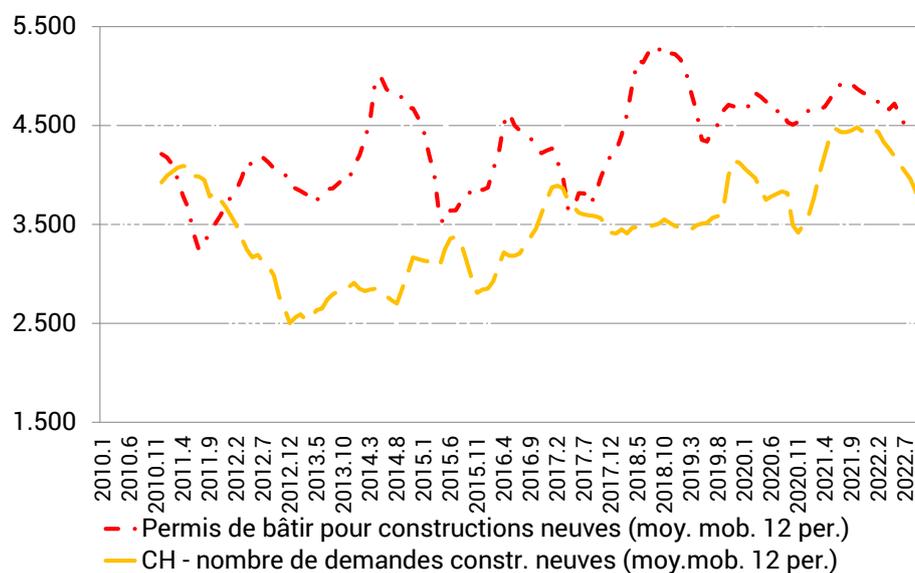
Graphique 5-4 : Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2010/1-2022/11



Source : SPF, BNB

Le Graphique 5-5 indique que les prêts pour les nouvelles constructions (à l'exception de 2010) sont généralement moins nombreux que les permis (moyenne mobile sur 12 mois) et cette tendance se confirme en 2022. 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.

Graphique 5-5 : Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2010/1-2022/11



Source : BNB

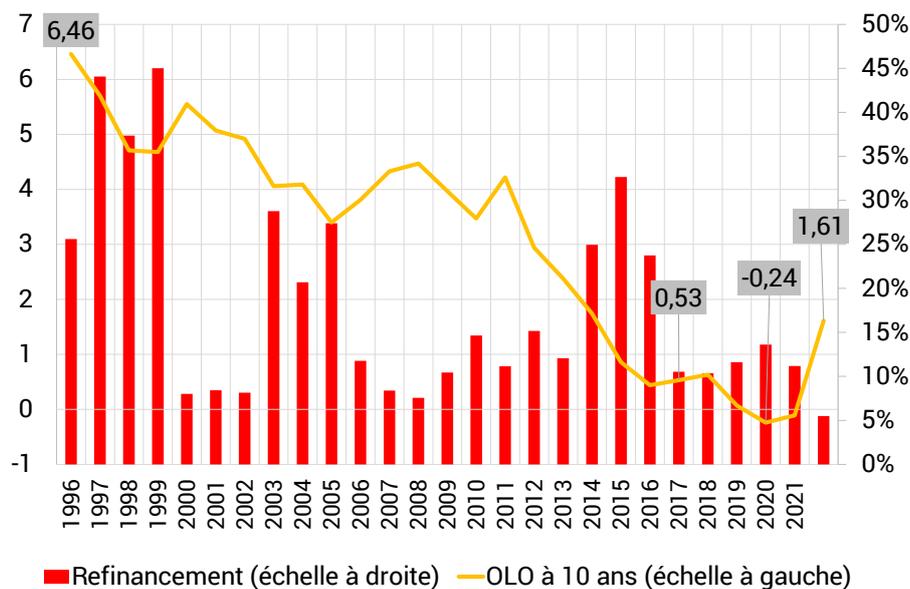
Il est important de souligner que les prêts hypothécaires (nouvelles constructions, refinancement, rénovations, achats ordinaires, etc.) et les permis sont généralement très sensibles à l'évolution de la réglementation publique. Des changements brusques dans la réglementation peuvent par conséquent avoir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

5.3 Refinancement

La possibilité de refinancement naît de l'abaissement des taux d'intérêt (appréhendés ici par le biais des taux OLO⁶⁴ 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 immobilier⁶⁵.

⁶⁴ Obligations linéaires : Obligations de l'Etat belge émises plusieurs fois par an par l'Etat belge afin de faire face à ses obligations en matière de dette. Elles s'adressent principalement aux investisseurs professionnels et sont surtout achetées par les banques et les établissements de crédit comme un placement sûr de capital.

⁶⁵ Toutes choses égales par ailleurs, une diminution des taux hypothécaires entraîne un allègement de la charge

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.

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. Étant donné cette tendance à la hausse, le taux de refinancement est faible en 2022 et ne s'élève qu'à 5,5%. En décembre 2022, le conseil des gouverneurs de la BCE a par ailleurs explicitement indiqué que le resserrement monétaire n'est pas terminé et que les taux d'intérêt devaient encore augmenter de manière significative pour retrouver l'objectif d'inflation à moyen terme de 2%.

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).

6 Les défis du secteur de la construction

En 2022, la pénurie de main d'œuvre et la crise des matériaux de construction restent des difficultés encore bien présentes pour les entreprises de la construction. Et cela se répercute sur les marges et les volumes qui sont de plus en plus sous pression dans le secteur en raison de la flambée des prix de l'énergie et de ses répercussions sur le prix des matériaux de construction et sur l'inflation (et par conséquent l'indexation des salaires). L'évolution de la demande et des carnets de commandes dans les mois à venir redevient de plus en plus une source d'inquiétudes importantes pour les entreprises de la construction – en particulier dans le sous-secteur des bâtiments. La flambée des coûts de construction, les taux d'intérêt élevés et le climat d'incertitude risquent en effet fortement de faire renoncer beaucoup de ménages et d'entreprises à leurs projets immobiliers (résidentiel et non-résidentiel) ou de diminuer l'ampleur de ces derniers. On observe d'ailleurs depuis fin 2021, un recul progressif des permis de bâtir octroyés pour des nouvelles constructions et pour des projets de rénovation, ainsi qu'un effondrement des demandes de crédits hypothécaires.

6.1 Une pénurie de main d'œuvre encore bien présente

Comme déjà souligné dans les précédents rapports⁶⁶, indépendamment des fluctuations conjoncturelles, le secteur de la construction est confronté depuis plusieurs années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié⁶⁷. Et ces difficultés sont toujours bien présentes en 2022. 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. Le Graphique 6-1 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, fin 2022, le taux de vacance d'emploi⁶⁸ dans le secteur s'élève ainsi à 6,1% (contre 7,6% en 2022.T3), ce qui représente environ 14 000 postes vacants (contre 18 200 en 2022.T3). La construction reste néanmoins nettement plus touchée par la pénurie de main d'œuvre que d'autres secteurs. Toujours selon les données de Statbel, le taux de

⁶⁶ Cf. Rapports de février 2022 (CCE 2022-0250) et de juin 2021 (CCE 2021-2149).

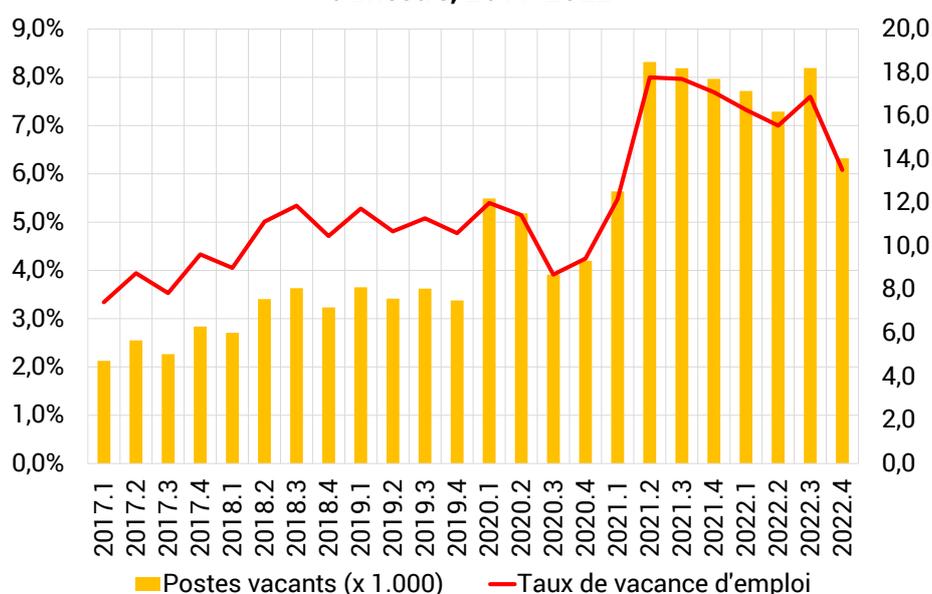
⁶⁷ Le nombre de postes vacants dans le secteur oscille entre 10 000 et 20 000 depuis des années.

⁶⁸ 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.

vacance de la construction est parmi les plus élevés de l'économie belge, derrière les secteurs de l'hébergement et de la restauration (8,2%), de l'information et de la communication (8,0%) et des activités spécialisées, scientifiques et techniques (6,4%).

Ce 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.

Graphique 6-1 : Nombre et taux de postes vacants dans le secteur de la construction, par trimestre, 2017-2022



Source : Statbel

Les constats actuels de pénuries de main d'œuvre sont d'autant plus préoccupants que Constructiv prévoit 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) et des investissements prévus notamment dans le cadre du « Green Deal » et du plan pour la reprise et la résilience (PRR). Constructiv a d'ailleurs annoncé que le secteur de la construction a l'intention d'embaucher 100 000 travailleurs au cours de la période 2022-2027⁶⁹. De nombreux profils sont ainsi demandés (manœuvres, maçons, couvreurs, charpentiers, coffreurs, carreleurs, plafonneurs, grutiers mais aussi contre-maîtres, 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. La pénurie de main d'œuvre reste en effet un grand problème sociétal⁷⁰. 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. 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 avis⁷¹ 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,

⁶⁹ Cf. <https://www.rtb.be/article/le-secteur-de-la-construction-veut-embaucher-100000-travailleurs-en-cinq-ans-10970759>.

⁷⁰ Cf. notamment « Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité » de la CCS Construction, CCE 2022-2200.

⁷¹ 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.

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 2030⁷² : (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 ; et (4) Diminuer de 20% la proportion des collaborateurs qui quittent le secteur de la construction.

6.2 Des marges et des volumes sous pression

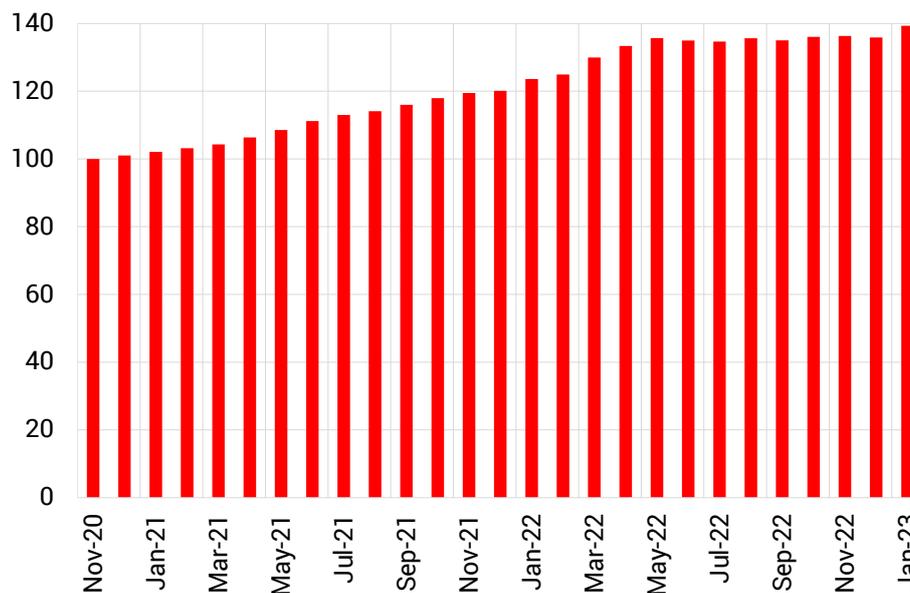
Les entreprises du secteur de la construction continuent de faire face à des prix élevés des matériaux de construction – mesurés par l'indice I-2021⁷³ - suite à une longue période de fortes augmentations⁷⁴. Ces fortes hausses sont principalement dues à la pénurie des matières premières de base et à la flambée des coûts de l'énergie qui impacte la fabrication des matériaux tels que la brique, le béton ou l'acier.

⁷² 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.

⁷³ 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 Economie](#).

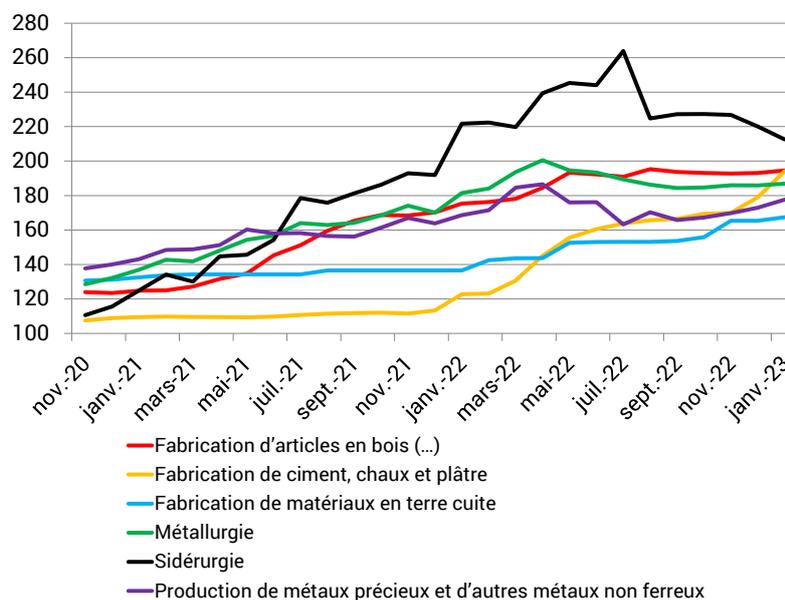
⁷⁴ Les causes des problèmes d'approvisionnement et des augmentations des prix des matériaux de construction sont expliquées plus en détails dans les rapports de février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).

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



Source : SPF Economie

Graphique 6-3 : Evolution de l'indice I-2021, en indice 100 =nov. 2020, par matériaux, 2021/04-2022/04



Source : SPF Economie

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 6.2). 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.

Après une longue période de fortes hausses tout au long de l'année 2021 et début 2022, l'indice I affiche pour la première fois depuis novembre 2020 une 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). En 2022, les prix élevés des matériaux de construction ont ainsi été tirés principalement par les matériaux de construction à forte intensité énergétique – les coûts élevés de l'énergie ayant poussé à la hausse les coûts de transformation des matières premières en matériaux de construction. Pour l'année 2023, le secteur de la construction s'attend d'ailleurs à de nouvelles augmentations de prix pour le ciment, la brique et les tuiles. Parce que la fabrication de ces matériaux est intensive en énergie et qu'un nombre croissant de producteurs/fournisseurs répercutent (en totalité ou partiellement) l'augmentation de leurs coûts sur les prix de vente, au fur et à mesure (notamment à mesure que leur ancien contrat énergétique de long terme arrive à échéance). Le secteur s'attend également à de nouvelles hausses des prix pour les matériaux d'isolation (en raison de la forte demande pour ces matériaux) et pour le secteur de l'installation (en raison de l'indexation des salaires). En revanche, ils s'attendent à des baisses pour le bois et l'acier.

Les difficultés d'approvisionnement - qui ont entraîné des délais de livraison allongés (et par conséquent des retards sur les chantiers) et pesé sur les prix des matériaux de construction en 2020, 2021 et début 2022 – semblent par contre se résorber et se normaliser. Le marché des matériaux de construction reste donc sous pression mais

les tensions s'apaisent. Quoi qu'il en soit, les entreprises du secteur continuent à être confrontées à des prix élevés des matériaux de construction. Sans compter que les prix élevés de l'énergie soutiennent depuis des mois un niveau d'inflation historiquement élevé (cf. point 1.1) – qui impacte 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. Etant donné les marges limitées du secteur, les entreprises de la construction n'ont pas d'autres choix que de répercuter ces nombreuses hausses de prix (énergie, matériaux, salaires) sur leurs clients, en partie ou en totalité. Dans un contexte où la demande commence à diminuer⁷⁵, il devient toutefois difficile pour les entreprises du secteur de répercuter ces coûts plus élevés sur le client final (ménage, entreprise ou pouvoirs publics). L'augmentation de la facture finale des coûts de construction auprès des clients finaux risque en effet de les décourager à entreprendre des projets de construction et des travaux de rénovation et d'impacter négativement les carnets de commandes des entreprises du secteur de la construction. Et ce, d'autant plus si les banques ne suivent pas. Ce risque étant de surcroît accentué par la remontée des taux d'intérêt, qui réduit les capacités d'emprunt des potentiels clients désireux de se lancer dans des projets de construction ou de rénovation.

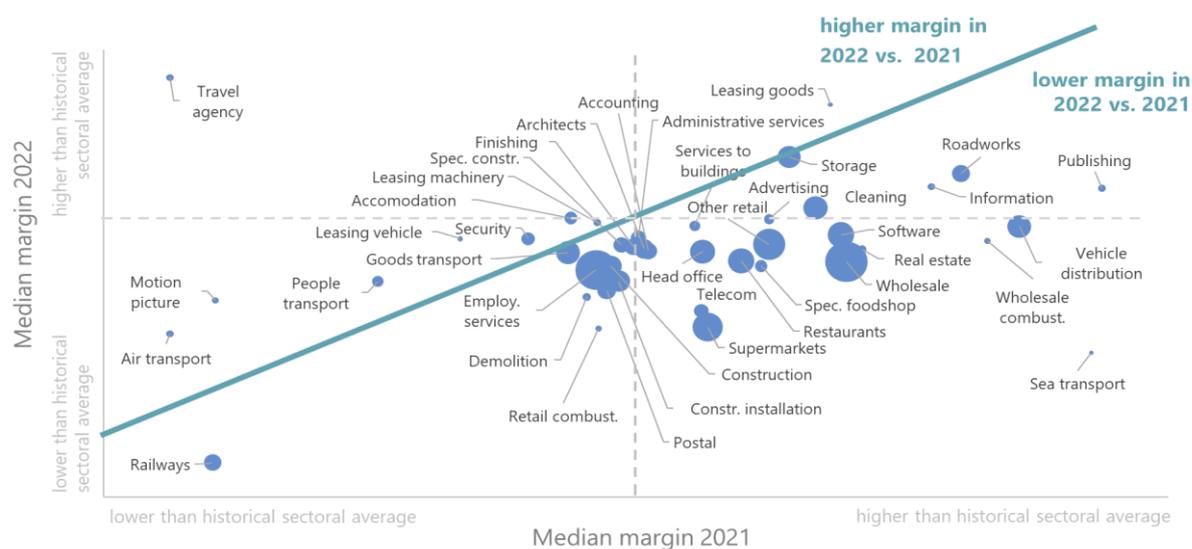
En conséquence, en 2021 et 2022, les marges ont (légèrement) diminué dans plusieurs branches d'activité de la construction et se retrouvent en dessous de leur moyenne de 2015-2019 (Cf. Graphique 6-4, BNB, 2023b). Ceci suggère que les conséquences des tensions avec les clients (tant privés que publics) qui résultent de la hausse des prix sont encore supportées dans de nombreux cas par les entreprises de la construction⁷⁶. Et ce, même si cette situation exceptionnelle est indépendante de la volonté des entreprises du secteur de la construction. Même si les augmentations de prix sont un problème mondial, la question se pose de savoir s'il ne serait pas nécessaire de développer et de mettre en place des mesures pour

⁷⁵ Le présent rapport de conjoncture montre que, bien que les entreprises de la construction aient bien surmonté les conséquences de la crise sanitaire et que les carnets de commandes sont à nouveau remplis pour les six prochains mois au début de cette année 2023, on observe au deuxième semestre de l'année 2022 une chute des permis de bâtir octroyés pour des nouvelles constructions et pour des projets de rénovation (cf. point 4), et un effondrement des demandes de crédits hypothécaires (cf. point 5). Ces évolutions risquent de se traduire à terme négativement sur les carnets de commandes des entreprises de la construction et donc sur la demande.

⁷⁶ Cf. Rapport sur l'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Juin 2021, CCE 2021-2149.

soutenir l'entière responsabilité du secteur ainsi que ses clients à faire face à cette situation exceptionnelle. Et ce, tout en continuant à stimuler la demande, notamment en intensifiant les efforts prévus dans le cadre des plans de relance.

Graphique 6-4 : Marges brutes médianes sur les trois premiers trimestres de 2021 (axe horizontal) et de 2022 (axe vertical) par rapport à la moyenne 2015–2019 de la branche concernée



Source : BNB (2023b)

On peut néanmoins souligner que les prix élevés de l'énergie n'ont pas que des retombées négatives pour le secteur de la construction. Ils poussent à investir dans une meilleure isolation des bâtiments, ainsi que dans des sources alternatives de production d'énergie, telles que les panneaux solaires ou les pompes à chaleur - des travaux pour lesquels le secteur de la construction est à nouveau fortement sollicité.

En conclusion ...

Après une très bonne année 2021 et un début d'année 2022 qui a bien résisté aux difficultés auxquelles le secteur est confronté, les carnets de commandes des entrepreneurs de la construction sont encore remplis pour les six prochains mois - ces entrepreneurs étant toujours en train de rattraper les retards engendrés par les problèmes d'approvisionnement causés par la pandémie et d'exécuter le grand nombre de permis de bâtir attribué dans le courant de l'année 2021. En revanche, une incertitude croissante se propage dans le secteur de la construction quant à l'évolution récente des carnets de commandes et à l'évolution de la demande dans les mois à venir.

Ainsi, au deuxième semestre 2022, les courbes de conjoncture de la construction (gros-œuvre des bâtiments et infrastructure) se contractent, tirées par les attentes négatives des entreprises du secteur quant à la prévision de la demande. A ces intuitions, s'ajoutent un recul continu durant plus de 12 mois des permis de bâtir, résidentiel et non-résidentiel, octroyés pour des nouvelles constructions et pour des projets de rénovation, ainsi qu'un effondrement des demandes de crédits hypothécaires. La hausse relativement importante des taux d'intérêt du marché à long terme, la forte augmentation des prix des matériaux de construction – qui a été supérieure à l'inflation globale - et le climat d'incertitude pèsent sur le budget des ménages et sur la confiance des entreprises. Et en conséquence, impactent négativement les investissements des ménages et des entreprises dans l'immobilier résidentiel et non-résidentiel. De même, la hausse des taux hypothécaires et la baisse de la confiance des consommateurs font hésiter les constructeurs et les promoteurs immobiliers à lancer de nouveaux projets. La hausse des coûts 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. Ces évolutions risquent de se traduire à terme négativement sur la demande, les carnets de commandes et l'activité des entreprises de la construction. Les perspectives d'ING (2022) pour le secteur belge de la construction tablent d'ailleurs sur une stagnation de l'activité pour l'année 2023.

Dans un contexte où la demande commence à diminuer, il est de plus difficile pour les entreprises de la construction de répercuter les nombreuses hausses des prix (énergie, matériaux, salaires) sur les clients finaux. Ces nombreuses hausses pèsent par conséquent sur les marges et la rentabilité des entreprises du secteur de la construction, en plus d'impacter négativement la demande et les carnets de commandes. En 2022, on observe d'ailleurs un nombre de faillites dans le secteur de la construction supérieur à la moyenne de ces dix dernières années. Au cours de cette année, ce sont surtout les petites entreprises, qui comptent peu d'employés, qui ont fait faillite. A la vue du nombre de faillites relativement faible en 2020 et 2021, cette évolution à la hausse du nombre de faillites n'est pas encore alarmante. Toutefois, étant donné les marges et la rentabilité des entreprises actuellement sous pression dans le secteur de la construction, il conviendra de suivre de près l'évolution des faillites et de la rentabilité des entreprises dans le secteur dans les mois à venir.

Malgré les inquiétudes du secteur quant à la demande à venir, le secteur de la construction bénéficie d'un beau potentiel dans les années à venir, tant pour le bâtiment que pour les infrastructures, à condition que la demande et les

financements suivent effectivement. Le secteur de la construction a en effet 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 le déploiement d'infrastructures durables⁷⁷.

- Côté bâtiment, la création de nouveaux logements et la rénovation du parc existant sont indispensables pour réussir la transition climatique, réduire la vulnérabilité des ménages et entreprises aux prochaines crises énergétiques et environnementales et pour lutter contre la crise du logement. Bien que les petites rénovations énergétiques ne soient pas suffisantes pour améliorer drastiquement le score énergétique d'un logement, la tendance observée en faveur des petites rénovations énergétiques sous-tend d'ailleurs une prise conscience des ménages quant à l'importance de la rénovation énergétique. En particulier dans un contexte de crise 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. Ces perspectives prometteuses en termes d'investissements dans la rénovation énergétique requièrent toutefois que les ménages disposent de capacités financières suffisantes pour réaliser ces investissements et ne soient pas freinées par des difficultés croissantes à joindre les deux bouts. Dans cette période d'incertitude, les investissements dans le logement et les bâtiments devront ainsi être soutenus ;
- Côté infrastructure, le manque d'investissement public historique en Belgique sous-tend 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. Les pouvoirs publics devront par conséquent veiller d'une part à ce que les investissements prévus dans le cadre des plans de relance soient effectivement réalisés. Et d'autre part, que les investissements publics restent au minimum sur la trajectoire des 4% de PIB, en particulier après les élections communales et après que les investissements des plans de relance aient été réalisés⁷⁸. Dans un contexte de marge de manœuvre budgétaire réduite, pour réaliser les investissements

⁷⁷ Cf. « [Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité](#) » publié en septembre 2022 par la CCS Construction.

⁷⁸ Pour rappel, selon les prévisions du BFP (2023), les investissements publics affichent un profil volatil, « déterminé principalement par le cycle électoral des pouvoirs locaux, le timing des différents plans de relance (dont une grande partie prend fin en 2026) et le calendrier des investissements de la Défense ».

publics indispensables aux grands objectifs sociétaux et environnementaux, le défi reste également de concilier, grâce aux nécessaires arbitrages budgétaires, les besoins d'investissements avec les exigences de réduction de la dette publique.

L'état conjoncturelle du secteur de la construction dans les mois et les années à venir dépendra par conséquent en grande partie de la capacité des ménages, des entreprises et des pouvoirs publics à financer ces investissements. Ce sont surtout les secteurs de la rénovation et du génie civil qui devraient tirer la croissance du secteur de la construction, le secteur des nouvelles constructions étant davantage confronté à certaines difficultés.

Quoi qu'il en soit, le suivi de la demande et des carnets de commandes dans la construction, ainsi que l'évolution des faillites et de la rentabilité des entreprises du secteur seront des points d'attention dans les mois à venir. Sans compter que le climat actuel d'incertitude et de nombreux risques (dont les risques géopolitiques, les risques de crises financières, les difficultés grandissantes des ménages à joindre les deux bouts ou encore l'environnement de taux d'intérêt croissant) menacent la bonne forme du secteur de la construction – et plus globalement de l'économie belge et européenne. Les gouvernements belges et les autorités européennes devront dans ce contexte éviter à tout prix toutes mesures contreproductives qui risquent d'induire et/ou d'aggraver un choc de la demande⁷⁹ - dû à un renoncement massif à court terme des ménages et des promoteurs de leurs projets de construction – qui enrayerait les activités du sous-secteur du bâtiment (et de l'immobilier) dans les mois et les années à venir. Et ce, afin d'éviter une crise dans ces secteurs en Europe (mais aussi aux Etats Unis, en Chine, ...) - qui ferait tache d'huile sur l'économie européenne et mondiale. Un ralentissement important de l'activité du secteur de la construction irait de plus à contre-sens de la réalisation des grands objectifs sociétaux et environnementaux susmentionnés. Au contraire, les pouvoirs publics doivent mener une réflexion sur les mesures à prendre pour stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité. Les partenaires sociaux de la construction vont également continuer leurs travaux⁸⁰ sur cette thématique prioritaire dans les mois à venir.

⁷⁹ Citons par ex. une hausse de la TVA de 6% à 9% sur la rénovation et la démolition-reconstruction, la mise en œuvre de nouvelles normes (dont énergétiques) plus strictes, une hausse de la taxation des loyers, etc.

⁸⁰ En mars 2022, les partenaires sociaux de la construction avaient déjà publié un avis (CCE 2022-0868) et une note documentaire ([CCE 2022-0869](#)) sur le logement abordable, durable et de qualité.

Pour finir, il importe de souligner une fois de plus que la pénurie de main d'œuvre reste une difficulté encore bien présente pour les entreprises de la construction. 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. Afin de lutter contre la pénurie de main d'œuvre dans la construction, les acteurs du secteur et les pouvoirs publics (entre autres au niveau des offices régionaux de formations) devront 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 ont ainsi insisté dans un précédent avis (CCE, 2021b) sur la nécessité de développer et de mettre en place une nouvelle vision et une nouvelle stratégie en matière d'emploi et de formation pour le secteur de la construction, avec l'ensemble des acteurs compétents (enseignement, organisations compétentes en matière de formation en alternance, médiateurs d'emploi, autorités publiques, etc.). Dans cet avis, ils ont également identifié les orientations spécifiques qui sont nécessaires pour garantir que les entreprises du secteur de la construction puissent disposer d'une main d'œuvre suffisante et qualifiée. Pour cela, l'orientation et l'activation des talents vers le marché du travail, la formation et la reconversion doivent être placés au centre de la politique d'emploi.

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 également une priorité absolue pour les partenaires sociaux de la construction. Notamment pour s'assurer que le recours à des travailleurs étrangers sur les chantiers belges – c'est-à-dire le travail par le biais du Limosa ou d'autres formes de migration économique⁸¹ - ne mène pas à une concurrence déloyale.

⁸¹ De plus en plus de travailleurs de pays en dehors de l'UE étant aussi concernés.

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 (2023), Perspectives économiques 2023-2028, Version de février 2023, BFP, [Février 2023](#).

BUREAU FEDERAL DU PLAN (2022), Perspectives économiques 2022-2027, Version de juin 2022, BFP, [Juin 2022](#).

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

CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2023), Etat 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 (2023), European Economic Forecast – Winter 2023, Institutional paper 194, February 2023.

INSTITUT DES COMPTES NATIONAUX (2023), Comptes nationaux 2022 : Première estimation des comptes annuels, Avril 2023.

ING (2022), Perspectives du secteur de la construction en Belgique, Communiqué de presse du 10 octobre 2022.