

CCE 2024-1710

Juin  
2024

# RAPPORT

**L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la  
construction**



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



## Table des matières

<b>1</b>	<b>Conjoncture générale.....</b>	<b>5</b>
1.1	Perspectives de la croissance économique.....	5
1.2	La confiance économique en Belgique et en Europe .....	9
<b>2</b>	<b>Évolution de l'activité dans le secteur de la construction.....</b>	<b>12</b>
2.1	Perspectives de l'évolution conjoncturelle.....	13
2.1.1	Courbe de conjoncture des bâtiments .....	14
2.1.2	Courbe de conjoncture des infrastructures .....	17
2.2	Évolution de la valeur ajoutée brute du secteur de la construction.....	21
2.3	Évolution des coûts des matériaux de construction .....	23
2.4	Faillites dans la construction .....	25
<b>3</b>	<b>Évolution de l'emploi dans le secteur de la construction.....</b>	<b>28</b>
3.1	Évolution globale de l'emploi dans le secteur de la construction.....	28
3.1.1	Évolution de l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés dans le secteur de la construction .....	28
3.1.2	Évolution de l'emploi détaché dans le secteur de la construction.....	33
3.1.3	Évolution des employeurs avec personnel et des indépendants dans le secteur de la construction .....	35
3.2	Évolution du chômage temporaire dans le secteur de la construction.....	38
3.3	Évolution des postes vacants.....	39
<b>4</b>	<b>Permis de bâtir et de transformation.....</b>	<b>43</b>
4.1.1	Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels.....	43
4.1.2	Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels .....	48
4.2	Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels.....	50
<b>5</b>	<b>Évolution des crédits hypothécaires.....</b>	<b>54</b>
5.1	Demandes de crédits hypothécaires .....	54
5.2	Autorisations et crédits hypothécaires.....	61
5.3	Refinancement .....	63
	<b>En conclusion .....</b>	<b>66</b>

## Liste graphiques

Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2013/1-2024/3.....	10
Graphique 1-2 : Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2021/1-2024/3. 11	
Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments, données brutes et données lissées, 2013/1-2024/3.....	15
Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre des bâtiments, 2013/1-2023/11 .....	16
Graphique 2-3 : Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2013/1-2024/3.....	18
Graphique 2-4 : Composantes de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2013/1-2023/11 .....	18
Graphique 2-5: Évolution trimestrielle de la valeur ajoutée du secteur de la construction, données en volume corrigées des variations saisonnières et des effets de calendrier, en prix constants et en prix courants, Indice 2019=100, Belgique, 2019-2023.....	22
Graphique 2-6 : Évolution de l'indice I-2021, en indice 100 =nov. 2020, 2020/11-2024/02 ....	24
Graphique 2-7: Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, par année (2013-2023) et par Région .....	26
Graphique 3-1: Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2013-2023.T3.....	30
Graphique 3-2 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvrier(e)s et employé(e)s), 2023.T3 .....	31
Graphique 3-3: Évolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et évolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2023.T3.....	31
Graphique 3-4: Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2013-2023.T3.....	32
Graphique 3-5: Évolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2013-2023.....	36
Graphique 3-6: Évolution du nombre d'indépendants (à gauche) et du nombre d'aidants (à droite) dans le secteur de la construction, 2010-2022 .....	37
Graphique 3-7 : Évolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction, 2018-2023 .....	39
Graphique 3-8: Nombre et taux de postes vacants dans le secteur de la construction, par trimestre, 2017-2023 .....	40
Graphique 4-1: Évolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (2013-2023) .....	44
Graphique 4-2: Évolution mensuelle des permis de bâtir 2013-2023 pour les nouveaux logements.....	45
Graphique 4-3: Évolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles, appartements vs maisons, par année (à gauche) et par mois (à droite), 2015-2023 .....	47
Graphique 4-4: Évolution des permis de bâtir 2013-2023 pour les nouveaux bâtiments non résidentiels.....	50
Graphique 4-5: Évolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2003-2023 .....	51

Graphique 5-1: Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2013-2023 .....	55
Graphique 5-2: Évolution du nombre et du montant des demandes de crédits hypoth. pour les constructions neuves (à gauche) et pour les transformations (à droite), 2019-2023.....	55
Graphique 5-3 : Évolution du nombre et du montant des demandes de crédits hypoth. pour pour un achat couplé à une transformation, 2019-2023 .....	57
Graphique 5-4: Évolution du montant moyen pour un crédit hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2023 .....	60
Graphique 5-5: Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2013-2023 .....	61
Graphique 5-6: Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2013-2023.....	62
Graphique 5-7: Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires, 1996-2022.....	64

## Listes des tableaux

Tableau 1-1 : Taux de croissance du PIB, Belgique et pays voisins (projections).....	5
Tableau 3-1 : Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2013-2023.T3.....	29
Tableau 3-2: Évolution de l'emploi et des déclarations Limosa (travailleurs, salariés et indépendants), 2016-2023 .....	33
Tableau 3-3 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au 2 <sup>e</sup> trimestre 2023 .....	36
Tableau 4-1: Évolution annuelle des permis de bâtir résidentiels, 2013-2023.....	44
Tableau 5-1 : Nombre et montants des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves et les transformations, semestre, 2019-2023 .....	56

# 1 Conjoncture générale

Les prévisions conjoncturelles générales dans le secteur de la construction décrites dans la présente section font principalement appel aux prévisions d'hiver 2024 de la Commission européenne (CE, 2024), et aux perspectives économiques 2025-2029 de février 2024 du Bureau fédéral du Plan (BFP, 2024). Il est important de souligner que ces projections sont soumises à une incertitude importante et à des risques élevés, notamment liés au contexte mondial marqué par l'évolution des différents conflits géopolitiques (dont le risque d'un élargissement du conflit au Moyen-Orient), aux incertitudes liées au climat économique de la Chine, à la persistance des taux d'intérêt élevés et aux aléas climatiques.

## 1.1 Perspectives de la croissance économique

Après les crises successives depuis 2020, l'économie mondiale s'est globalement stabilisée en 2023. Bien que l'incertitude géopolitique reste élevée, l'incidence de chocs exogènes y a été relativement limitée (BNB, 2024). L'économie mondiale s'est ainsi montrée robuste et la crise économique majeure, souvent annoncée, ne s'est pas concrétisée. Le commerce mondial reste toutefois anormalement faible, bien qu'une reprise soit attendue.

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

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

Source : Commission européenne (2024)

### *Perspectives de croissance au sein de l'Union européenne*

Au cours de l'année 2022, l'invasion de l'Ukraine par la Russie (débutée en février 2022) a eu des répercussions négatives sur l'économie de l'Union européenne (UE) et l'économie belge en exerçant des pressions à la hausse supplémentaires sur les prix de l'énergie et des matières premières (dont alimentaires)<sup>1</sup>. Ce qui a alimenté les tensions inflationnistes mondiales, érodé le pouvoir d'achat des ménages, suscité des réactions en matière de politique monétaire (hausse des taux) plus rapides que prévu<sup>2</sup> et freiné la reprise post-COVID. Les budgets des pouvoirs publics et la reprise des entreprises ayant également été touchés par les coûts liés au choc énergétique. Durant l'année 2022, la flambée des prix du gaz naturel en particulier, et de l'électricité

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

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

qui lui est liée<sup>3</sup>, a été le principal moteur de la montée rapide de l'inflation au sein de l'UE. La vague d'inflation s'est ensuite progressivement élargie, à mesure qu'un nombre croissant de producteurs répercutaient, du moins en partie, l'augmentation de leurs coûts sur les prix de vente (BNB, 2022a).

Selon la Commission européenne (CE, 2024), après avoir enregistré une croissance modérée en 2023 (0,5 %), l'économie de l'UE et de la zone euro progresse, en ce début de 2024, à un rythme plus faible que prévu : 0,9% dans l'UE et 0,8% dans la zone euro en 2024 - contre resp. 1,3% et 1,2% dans les précédentes prévisions de la Commission européenne (CE, 2023) (cf. Tableau 1-1). En ce qui concerne 2025, les prévisions de croissance de l'activité économique sont maintenues à 1,7% pour l'UE et à 1,5% pour la zone euro. L'inflation devrait ralentir plus rapidement qu'envisagé dans les prévisions d'automne – sous l'effet de la baisse des prix de l'énergie et du ralentissement de la dynamique économique. Pour l'ensemble de l'UE, les prévisions tablent sur une baisse de l'inflation mesurée par l'IPCH (indice des prix à la consommation harmonisé) qui, de 6,3% en 2023, s'établirait à 3,0% en 2024 et à 2,5% en 2025. Dans la zone euro, elle devrait décélérer pour tomber de 5,4% en 2023 (contre 8% en 2022) à 2,7% en 2024, puis à 2,2% en 2025. Outre la fin du resserrement monétaire<sup>4</sup>, cette évolution reflète aussi la baisse des pressions sur les coûts externes. Non seulement les prix de l'énergie ont diminué, mais la normalisation des chaînes d'approvisionnement a entraîné par ailleurs un repli des prix des matières premières et des biens intermédiaires divers (BNB, 2024). Les prévisions économiques de l'hiver 2024 de la Commission européenne (2024) montre ainsi un rebond plus tardif de la croissance économique européenne dans un contexte de diminution plus rapide de l'inflation.

Après une quasi-récession technique au second semestre de l'année 2023, les perspectives économiques de l'UE restent faibles pour le premier trimestre de 2024. Les prévisions tablent néanmoins toujours sur une accélération progressive de l'activité économique en cours d'année. L'inflation continuant de se ralentir sous l'effet d'une baisse des prix de l'énergie, un rebond de la consommation des ménages devrait être favorisé par la croissance des salaires réels et la résilience du marché du travail. Les investissements - en particulier ceux nécessaires à la double transition (climatique et digitale) - devraient être portés par les plans de relance et un assouplissement progressif des conditions de crédit. Les perspectives du BFP (2024) et de la Commission européenne (2024) prévoient également un regain des échanges commerciaux avec les partenaires étrangers. La croissance potentielle de l'Union européenne risque néanmoins fortement de s'éroder en conséquence du vieillissement de la population.

---

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

<sup>4</sup> Lors de la conférence de presse organisée le 11 avril 2024 à l'issue de la réunion du Conseil des gouverneurs, la Banque centrale européenne (BCE) a annoncé maintenir son taux directeur inchangé – qui reste à 4,5% - et a ouvert la voie à une réduction du caractère restrictif actuel de la politique monétaire (soit une baisse du taux directeur) en juin 2024, à moins d'une surprise à la hausse sur l'inflation durant le printemps.

Le ralentissement de l'économie européenne observée en 2023 s'explique par :

- l'érosion du pouvoir d'achat des ménages due à une croissance des salaires inférieure à l'inflation et un retrait partiel des mesures de soutien budgétaire ;
- les hausses de taux d'intérêt (resserrement monétaire décidé par la BCE) en réponse à une inflation élevée ;
- un climat d'investissement défavorable pour les industries et une baisse de la demande extérieure : augmentation des coûts de financement, prix du gaz relativement élevés en UE par rapport au reste du monde, tensions géopolitiques persistantes (BFP, 2024 ; CE, 2024).

L'économie européenne a de plus décroché vis-à-vis de ces concurrents – dont les Etats-Unis et la Chine. Ce décrochage s'explique par des coûts de l'énergie bien plus élevé au sein de l'UE<sup>5</sup>, mais aussi par un manque persistant d'investissements publics et privés. Or les besoins en investissement seront, à l'avenir, encore plus conséquents – notamment pour opérer la double transition climatique et numérique.

### **Perspectives de croissance en Belgique**

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 fortement touchée par la crise énergétique et l'inflation. En 2022, la croissance du PIB belge a néanmoins, dans un premier temps, bien résisté à la crise énergétique – le marché du travail ayant affiché de bonnes performances et la levée progressive des mesures sanitaires ayant permis une forte reprise dont les effets se sont poursuivis jusque loin en 2022<sup>6</sup>. La croissance du PIB belge a ensuite nettement ralenti au second semestre 2022, mais tout en demeurant légèrement positive. Tout comme pour l'UE et la zone euro, l'économie belge a fait preuve d'une grande résilience, a globalement bien résisté à la crise des coûts et a évité une récession.

Après le ralentissement de fin 2022, la croissance de l'activité économique belge s'est établie à 1,5% en 2023 et devrait s'élever à 1,4% en 2024 et à 1,5% en 2025. (BFP, 2024 ; CE, 2024). La croissance du PIB belge en 2023 et 2024 est ainsi supérieure à la moyenne européenne, de la zone euro et de ses voisins européens<sup>7</sup>. Selon le BFP (2024), la croissance économique belge devrait ensuite rester stable et osciller entre

---

<sup>5</sup> Selon le directeur de l'Agence Internationale de l'Energie (AIE), Fatih Birol, cela résulte de trois erreurs stratégiques commises par l'Union européenne : sa dépendance au gaz et au pétrole russes (avant la guerre en Ukraine, 75% des importations de gaz et 65% des importations de pétrole provenaient de Russie), sa dépendance aux panneaux photovoltaïques chinois et le déclin du nucléaire dans la production d'énergie. En dépit de ces erreurs stratégiques, l'UE a néanmoins bien géré la crise énergétique de 2022.

<sup>6</sup> Selon la BNB (2022a), « 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 ».

<sup>7</sup> La Belgique s'en sort en effet bien par rapport à ses voisins européens en termes de croissance du PIB. Selon la BNB, ce sont surtout les pays – comme l'Allemagne et les Pays-Bas - dont le modèle de croissance repose davantage sur les exportations de biens, et qui ont moins soutenu la consommation intérieure, qui sont en difficulté (BNB, 2024). En Belgique, bien que les exportations soient en net recul, la croissance du PIB est soutenue en 2023 et 2024 par la consommation intérieure.

1,3% et 1,4% au cours de la période 2025-2029. Principalement suite aux baisses successives des prix de l'énergie depuis l'automne 2022, l'inflation des prix à la consommation a progressivement diminué entre 2022 (9,6%) et 2023 (4,1%). Selon le BFP (2024), cette tendance devrait se poursuivre de sorte que l'inflation s'établisse à 2,8% en 2024 et à 1,8% par an à partir de 2025.

Tant en 2023 qu'en 2024, la croissance du PIB belge est portée par la demande intérieure et par les investissements des entreprises. La consommation des ménages (resp. +1,4% et +1,8%) et la croissance du revenu disponible réel des ménages (resp. +3,6% et +2,1%) poursuivent leur progression en 2023 et 2024 (BFP, 2024) - soutenues par les mécanismes d'indexation des salaires et des allocations sociales<sup>8</sup>, mais aussi par d'autres stabilisateurs automatiques (tels que le chômage économique). Ces stabilisateurs automatiques ont soutenu la demande intérieure des ménages belges, qui a contribué à la croissance de la Belgique - relativement faible, mais tout de même meilleure que celle de ses voisins européens (cf. note de page n°7). Le taux d'épargne des ménages devrait passer de 12,9% en 2022 à 14,9% en 2024. Au cours de la période 2025-2029, la demande intérieure devrait rester robuste, avec une croissance moyenne de 1,5% par an. Côté entreprises, après un ralentissement sous l'effet de l'augmentation des coûts et de l'incertitude, les investissements repartent progressivement à la hausse et ne semblent pas trop impactés par la hausse des coûts de financement en 2023. Malgré la remontée des taux d'intérêt, les investissements des entreprises ont enregistré une croissance en volume de 9,0% en 2023. Et ce, en dépit de l'affaiblissement de la confiance des entreprises (cf. point 1.2), de la baisse des marges bénéficiaires et de l'augmentation significative des coûts de financement (cf. point 5.3). Les investissements des entreprises devraient même continuer leur progression en 2024 (+3,6%) et sur la période 2025-2026 (en moyenne +2,2% par an). Selon les interviews réalisées par la BNB (2024), les entreprises continuent à investir dans des dispositifs visant à améliorer leur productivité, mais aussi à réduire leur consommation d'énergie ou à les rendre plus respectueuses du climat et de l'environnement. Cela notamment grâce aux importantes réserves de liquidités accumulées en moyenne par les entreprises au cours de ces dernières années (BNB, 2024).

À contrario, les exportations nettes et les investissements des ménages en logements contribuent négativement à la croissance du PIB. Le ralentissement de la croissance du commerce mondiale, le prix du gaz relativement plus élevé en Belgique (et au sein de l'UE), ainsi que l'augmentation des coûts salariaux ont entraîné une baisse des exportations de 3,3% en 2023 et ont fortement affecté l'activité de l'industrie belge (en particulier les industries à forte intensité énergétique) – avec des pertes de parts de marché importantes. Selon les perspectives du BFP (2024), il faudra attendre 2025 pour que les exportations se redressent (+2,3%). En 2022 et 2023, la remontée des taux d'intérêts<sup>9</sup> et les coûts élevés des matériaux de construction ont fortement

---

<sup>8</sup> Il est toutefois important de souligner que l'indexation automatique des salaires ne protège pas tous les ménages (ne concerne par ex. pas les indépendants) et que ce mécanisme ne protège pas de la même manière tous les ménages qui y en bénéficient. Cf. « Causes et conséquences de l'inflation - Rapport Emploi Compétitivité 2023 » (CCE, 2023-2450).

<sup>9</sup> Entre février 2021 et octobre 2023, les taux hypothécaires ont presque triplés en passant d'environ 1,2% à 3,55%.



entravé les investissements des ménages dans le logement – avec un recul total de 8% en volume. Bien que le cycle de hausse des taux d'intérêt soit arrivé à son terme fin 2023, les récentes turbulences dans le secteur financier ont accru la pression sur le coût et la facilité d'accès au crédit, ralentissant davantage la croissance de l'investissement et frappant en particulier l'investissement résidentiel. Selon la BNB (2023a), « *ce phénomène est d'autant plus frappant que des investissements très importants sont nécessaires en vue de la transition climatique progressive, déjà engagée, du parc immobilier belge* ». Sur base annuelle, les investissements en logement devraient reculer de 2,5% en 2024, avant de redevenir légèrement positifs en 2025 (+0,5%) et d'atteindre 1,3% par an sur la période 2026-2029 (BFP, 2024).

Outre l'évolution de l'inflation, des coûts de financement et des difficultés de recrutement de travailleurs qualifiés dans les mois et les années à venir, les finances publiques belges constituent toujours un point d'attention. La situation de la dette publique belge s'est en effet aggravée au cours des quinze dernières années en raison des crises financières, économiques, sanitaires et énergétiques<sup>10</sup>. Le déficit public – qui est passé de 3,5% du PIB en 2022 à 4,6% en 2023 – devrait de surcroît continuer à augmenter dans les prochaines années pour atteindre 5,6% en 2029 (BFP, 2024). Sur la même période, la dette passe de 105% à 117% du PIB<sup>11</sup>. Ainsi, en 2023, l'augmentation élevée des recettes totales n'a pas suffi à compenser celle des dépenses. Durant les années suivantes, les perspectives estiment que la croissance économique ne sera pas assez forte pour générer des recettes suffisantes pour compenser la croissance des dépenses primaires et l'augmentation des charges d'intérêts. Par rapport aux autres pays de la zone euro, les perspectives budgétaires de la Belgique ne sont ainsi pas bonnes. La Belgique fait partie des pays présentant le risque le plus élevé pour la soutenabilité à moyen terme des finances publiques. Cette situation budgétaire risque fortement de compliquer la concrétisation des investissements publics indispensables pour répondre aux défis climatiques. Et ce, d'autant plus si on considère que la maîtrise du déficit budgétaire va s'empirer dans les prochaines années avec la hausse des taux d'intérêt et le vieillissement de la population.

## 1.2 La confiance économique en Belgique et en Europe

Après s'être effondrée à un niveau historiquement bas au deuxième trimestre de l'année 2020 suite à la crise sanitaire du coronavirus (et plus particulièrement au confinement du printemps 2020)<sup>12</sup>, la confiance économique en Belgique et au sein de l'UE s'est progressivement rétablie (cf. Graphique 1-1). Les indices de confiance économique pour la Belgique et pour l'UE ont en effet suivi une tendance à la hausse pour atteindre un pic en juillet 2021 (resp. 120,2 et 118), bien supérieur au niveau d'avant crise. L'indice de confiance pour la Belgique a dépassé l'indice européen et les

---

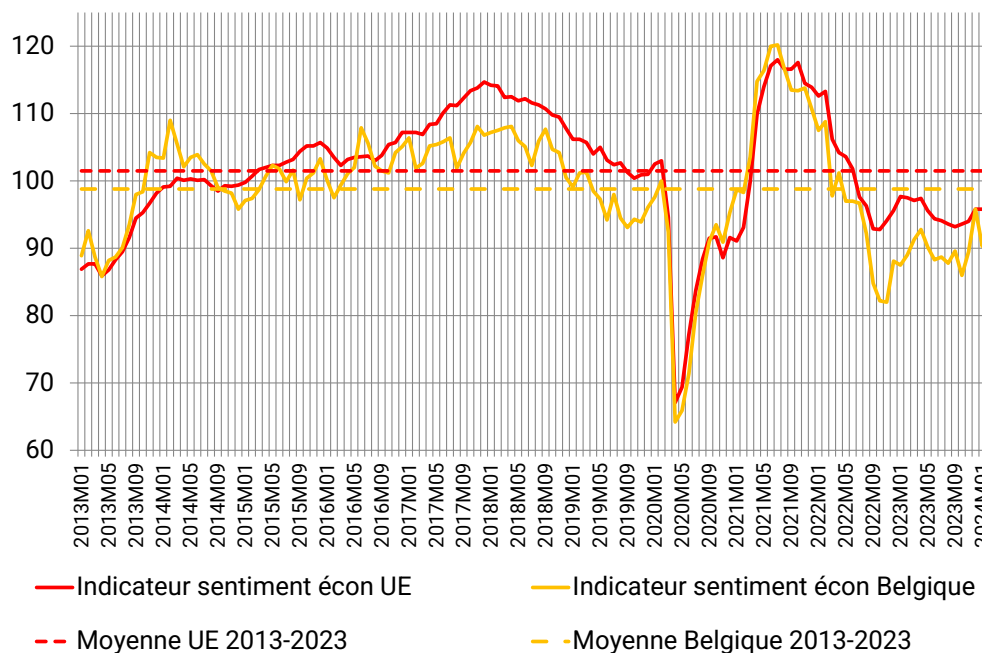
<sup>10</sup> Pour plus de détails, cf. Rapport « Etat des lieux des finances publiques belges » (CCE 2024-1185).

<sup>11</sup> Ces perspectives du BFP (2024) sont réalisées à politiques inchangées. Elles n'anticipent pas les mesures de consolidation budgétaires non encore décidées ou décidées mais sans modalités concrètes après 2024.

<sup>12</sup> Cf. Rapports de juin 2020 (CCE 2020-1266), de décembre 2020 (CCE 2020-2507) de juin 2021 (CCE 2021-2149) et de février 2022 (CCE 2022-0250).

valeurs de l'indice de confiance, tant pour l'UE que pour la Belgique, sont très largement repassés au-dessus de la moyenne 2013-2023 (resp. 101,5 et 98,8).

**Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2013/1-2024/3**



Source : Eurostat

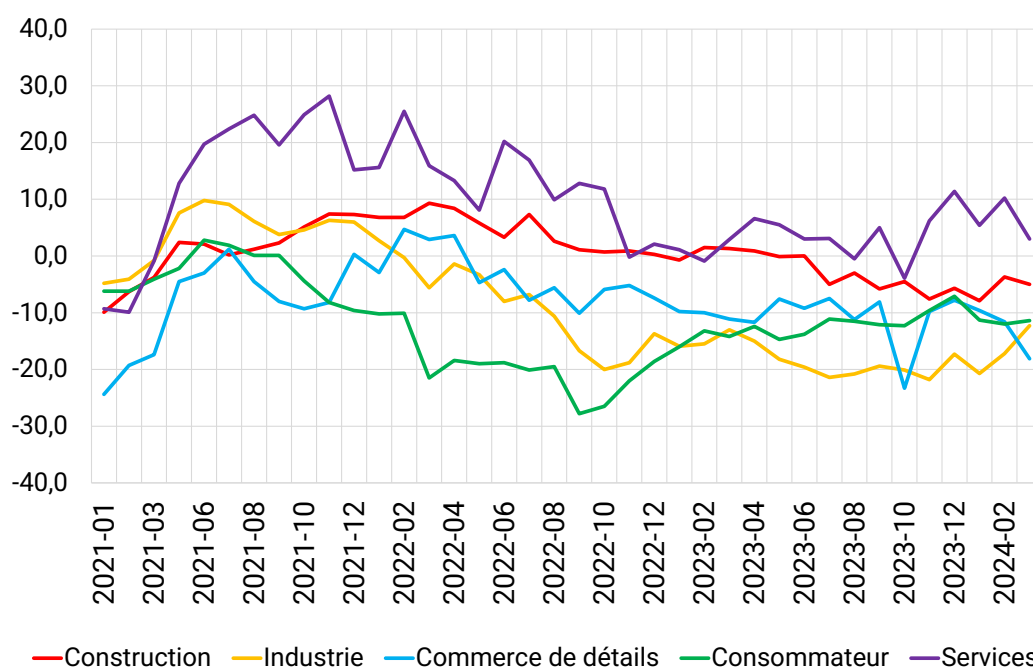
Le rétablissement de la confiance économique a toutefois été de courte durée. Un nouvel effondrement de l'indice de confiance, bien plus marqué en Belgique qu'au sein de l'UE, est ainsi observé entre juillet 2021 et octobre 2022. En octobre 2022, le niveau de confiance de la Belgique (82,2) est largement inférieur au niveau de l'UE (92,8) et les deux courbes se retrouvent de nouveau sous la moyenne à long terme. Cette chute résultait des perturbations dans les chaînes d'approvisionnement à la suite de crise sanitaire, de la flambée des prix des matières (dont en particulier l'énergie, exacerbée par l'invasion russe en Ukraine) et des incertitudes sur le marché de l'énergie, ainsi que de 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 plus vulnérable face aux hausses des prix énergétiques<sup>13</sup>.

Suite à la baisse des prix de l'énergie, les niveaux de confiance économique de l'UE et de la Belgique se sont quelque peu redressés entre octobre 2022 et avril 2023 (resp. 97,0 et 92,4), avant de diminuer à nouveau pour atteindre des valeurs respectives de 93,6 et 86 en octobre 2023. La confiance s'est en ensuite légèrement rétablie entre octobre 2023 et mars 2024 (resp. 96,2 et 95,1). L'amélioration globale de la confiance

<sup>13</sup> L'économie belge est caractérisée par une intensité énergétique relativement élevée et une forte dépendance à l'égard énergies fossiles. Notamment en raison de la spécialisation des industries dans quelques secteurs spécifiques intensifs en énergie, 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.

économique en Belgique (et la stabilisation au sein de l'UE) depuis octobre 2022 peut s'expliquer par le fait qu'en 2023, la situation s'est progressivement améliorée. Contrairement aux années précédentes, en 2023, l'activité économique belge n'a pas été entravée par de nouveaux chocs exogènes majeurs (BNB, 2024). Au cours de cette année, l'inflation a suivi une forte tendance à la baisse sous l'effet de la baisse des prix énergétiques et les entreprises belges n'ont pas été confrontées à des perturbations majeures au niveau de leur chaîne d'approvisionnement. Bien que le niveau de confiance de la Belgique au cours de cette période ait augmenté plus rapidement qu'en moyenne au sein de l'UE, il reste en-dessous de la moyenne 2013-2023 (98,8) et légèrement en dessous de la moyenne européenne.

**Graphique 1-2 : Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2021/1-2024/3**



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). À la suite de la crise sanitaire, l'indice de confiance du secteur de l'industrie et l'indice de confiance des consommateurs sont redevenus positifs (resp. 9,1 et 1,9 en juillet 2021), avant de s'effondrer en 2022 et de correspondre de nouveau à des valeurs négatives en Belgique (resp. -20,0 et -26,5 en octobre 2022, contre resp. -2,2 et -28,7 en moyenne au sein de l'UE). L'augmentation du coût de l'énergie a d'une part conduit toute une série d'entreprises de certains secteurs à forte consommation d'énergie à réduire leur production lors du second semestre 2022. En conséquence, l'activité industrielle s'est contractée à partir de l'été. D'autre part, la hausse du coût de l'énergie a 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). En comparaison aux autres secteurs, la confiance dans le secteur de la construction s'est maintenue et s'est avérée assez robuste au premier trimestre 2022, avant de chuter à son tour entre mars 2022 (9,3) et octobre 2022 (0,7).

En 2022, ce sont principalement les activités industrielles et de la construction qui ont subies la flambée des coûts.

Après octobre 2022, la confiance des consommateurs s'est redressée, pour ensuite se stabiliser. Entre octobre 2022 et décembre 2023, la confiance des consommateurs est ainsi passée de -26,5 à -7,1. En dépit des crises successives, le pouvoir d'achat des ménages belges a dans l'ensemble été bien protégé. En 2023, il a même augmenté, principalement en raison des effets retardés de l'indexation automatique des revenus nominaux (BNB, 2024)<sup>14</sup>.

Au niveau des entreprises, la situation est contrastée selon les branches d'activité. La confiance des chefs d'entreprise se détériore dans les services aux entreprises entre octobre 2022 (11,8) et octobre 2023 (-3,9), avant de repartir à la hausse fin 2023 et de se stabiliser début 2024. Les services sont stimulés par la demande intérieure qui demeure robuste, tant de la part des particuliers que des entreprises. En 2022 et 2023, le secteur de l'industrie a été fortement impacté par la détérioration de l'environnement extérieur et par les prix de l'énergie. La confiance du secteur de l'industrie a ainsi baissé au cours de l'année 2022, avant de rester relativement stable en 2023 – à des niveaux relativement bas. En mars 2024, pour le deuxième mois consécutif, le moral des chefs d'entreprise est néanmoins en progression dans l'industrie.

Après une période relativement stable (à des niveaux faibles) entre octobre 2022 (0,7) et juin 2023 (0,0), la confiance se détériore à nouveau dans la construction au second semestre 2023 pour atteindre un niveau de -7,9 en janvier 2024. La baisse du baromètre de conjoncture, entamée en mars/avril 2022 dans les secteurs de la construction semble néanmoins s'estomper au premier trimestre 2024 principalement sous l'influence de meilleures perspectives de demande. La confiance reste faible et continue aussi à se détériorer dans le commerce de détail.

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

Les enquêtes de la Banque Nationale de Belgique (BNB) qui sont à la base de l'analyse conjoncturelle décrite dans le présent point ont pour objectif de recueillir, avec précision et rapidité, l'opinion des chefs d'entreprise sur l'état de la conjoncture économique et sur ses développements prévisibles à court-terme. Elles constituent de ce fait un outil extrêmement précieux pour l'analyse conjoncturelle dans les périodes d'incertitude, telle que la période actuelle d'incertitude liée à une succession de chocs socio-économiques : crise sanitaire du covid et ses confinements, reprise post-covid plus rapide et forte que prévue, crise énergétique et invasion de l'Ukraine par la Russie, inflation historiquement élevée et persistante, resserrement monétaire, tensions et conflits géopolitiques. Dans la mesure où les résultats sont disponibles par mois, ils donnent des indications sur les évolutions attendues dans les secteurs.

---

<sup>14</sup> À cause de ce retard, les revenus réels et le pouvoir d'achat avaient diminué en 2022, mais cette détérioration a été compensée en 2023 par la combinaison d'indexations significatives et d'une inflation déjà en recul (BNB, 2024).

## 2.1 Perspectives de l'évolution conjoncturelle

Après s'être toutes deux progressivement rétablies suite à la crise sanitaire du coronavirus, les courbes de conjoncture pour les bâtiments (cf. point 2.1.1) et pour les infrastructures (cf. point 2.1.2) présentées ci-dessous ont suivi des tendances distinctes entre 2021 et 2023. D'un côté, le secteur du bâtiment s'est retrouvé confronté à de nouvelles turbulences dès le second semestre de l'année 2021 et ces turbulences se sont poursuivies tout au long des années 2022 et 2023. En 2022 et 2023, la remontée des taux d'intérêt, les prix élevés des matériaux de construction et le climat d'incertitude ont ainsi impacté négativement les courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments. Bien que la courbe non-lissée semble indiquer une stabilisation de la conjoncture du gros-œuvre des bâtiments au cours du premier trimestre 2024 (à des niveaux négatifs et bien inférieurs à la moyenne de long terme), les sections suivantes du présent rapport suggèrent que la reprise n'est pas pour tout de suite. Le net repli des indicateurs analysés dans les autres sections – tels que le nombre de permis de construire octroyés et le nombre de nouveaux prêts hypothécaires - montrent en effet que le secteur de la construction continue de connaître de fortes turbulences dans le domaine de la construction résidentielle et de la rénovation.

De l'autre côté, le secteur des infrastructures est parvenu à se maintenir lors du second semestre de l'année 2021 et du premier semestre de l'année 2022. Les courbes de conjoncture du secteur ont néanmoins fini par se contracter lors du deuxième semestre 2022 et du premier trimestre 2023. Après une période d'incertitude entre mai 2022 et février 2023, les courbes de conjoncture des infrastructures se sont redressées au cours de l'année 2023 pour tendre à se stabiliser fin 2023 à des valeurs positives et supérieures à la moyenne de long terme. Bien que la forte hausse du coût des matériaux de construction et l'augmentation des coûts d'exploitation due à l'inflation élevée ont également poussé les pouvoirs publics à reporter certains projets, les perspectives sont ainsi moins préoccupantes à court terme dans les infrastructures en raison des investissements publics prévus prochainement. Les travaux d'infrastructures, stimulés par les plans de relance, les élections communales d'octobre 2024 et les investissements de la Défense, se portent bien et maintiennent globalement le secteur de la construction à flot. Néanmoins, une crainte subsiste que la situation se complique dans le domaine des infrastructures après les élections communales.

L'état conjoncturel du secteur de la construction dans les mois et les années à venir dépendra en grande partie de la capacité des ménages, des entreprises et des pouvoirs publics (après les élections 2024) à financer leurs projets. Dans ce contexte, les interlocuteurs sociaux de la construction insistent sur le fait que les perspectives sont inquiétantes pour l'activité du secteur de la construction, mais aussi et surtout pour la concrétisation des grands objectifs environnementaux et sociaux. Le secteur de la construction a un rôle crucial à jouer pour répondre aux grands enjeux sociétaux et environnementaux, notamment via son rôle majeur dans la décarbonisation du parc de bâtiments (dont les logements) et dans la construction d'infrastructures durables. Ces investissements, partiellement soutenus par les différents plans de relance, seront indispensables pour tendre vers la réalisation des objectifs climatiques et

énergétiques de long terme, lutter contre la crise du logement, et réduire la vulnérabilité des ménages et entreprises aux prochaines crises énergétiques et environnementales<sup>15</sup>. Pour répondre (en partie) à ces préoccupations, les interlocuteurs sociaux renvoient les pouvoirs publics compétents vers leur « Mémoire 2024 »<sup>16</sup>.

### 2.1.1 Courbe de conjoncture des bâtiments

Après une forte reprise au cours du premier semestre de l'année 2021<sup>17</sup> (6 en juin 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 2022 et 2023. Au cours des années 2022 et 2023, les courbes de conjoncture des bâtiments sont ainsi repassées à des valeurs négatives et largement sous la moyenne de long terme. En août 2022, la courbe lissée (brute) a atteint un niveau de -5,6 (-5,6), avant de se stabiliser jusqu'en avril 2023 (avec des niveaux lissés oscillants entre -5,5 et -5,9) et de reprendre sa descente. En novembre 2023, le niveau de la courbe lissée (brute) était de -12,2 (-13,3).

Cette tendance à la baisse depuis le second semestre de l'année 2021 est la résultante de l'évolution de trois déterminants de la demande qui sont devenus moins favorables pour les candidats-constructeurs et rénovateurs. En 2020, les nouvelles règles macroprudentielles ont réduit l'accès au crédit hypothécaire. Cet accès a par la suite été durci en 2023 pour les passoires énergétiques, avec la prise en compte progressive des performances énergétiques du bâtiment lors de l'octroi d'un crédit hypothécaire<sup>18</sup>. En 2021-2022, les augmentations successives des prix des matériaux de construction ont rendu les projets de construction et de rénovation plus coûteux. Et enfin, en 2022-2023, les hausses des taux d'intérêt du marché à long terme ont augmenté le coût de financement des crédits hypothécaires et diminué le montant empruntable à capacité de remboursement constante. Les évolutions respectives de ces déterminants de la demande au cours de ces dernières années (et la combinaison de celles-ci) ont ainsi impacté négativement les courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments. Les conditions de marché (soit ces trois déterminants de la demande précités) se sont néanmoins stabilisées - à des niveaux toujours relativement élevés - depuis lors. La courbe non-lissée semble d'ailleurs indiquer une stabilisation (voir une très légère amélioration) de la conjoncture du gros-œuvre des

---

<sup>15</sup> Cf. « [Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité](#) » publié en septembre 2022 par la CCS Construction.

<sup>16</sup> Cf. « [Recommandations prioritaires pour une construction durable et social](#) » (CCE 2024-0860).

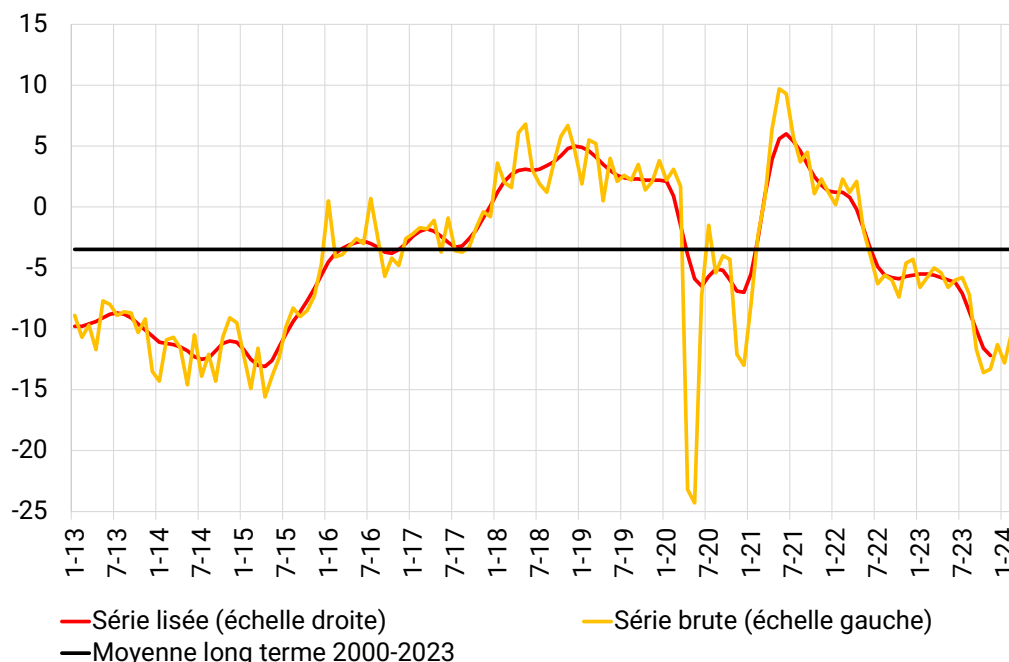
<sup>17</sup> Forte reprise qui a suivi la chute spectaculaire du confinement de printemps 2020. Pour plus de détails, cf. Rapports de juin 2020 (CCE 2020-1266), de décembre 2020 (CCE 2020-2507) de juin 2021 (CCE 2021-2149) et de février 2022 (CCE 2022-0250).

<sup>18</sup> Les attentes macroprudentielles de 2020 et 2023 ont été formulées dans le but limiter la production de crédits risqués, et ainsi d'atténuer les risques pour la stabilité financière liés aux expositions significatives du secteur financier belge au marché du logement. Les attentes de 2020 visent à réduire la part des crédits présentant une quotité (ratio loan-to-value, LTV) élevée. Les attentes de 2023 (application croissante d'une circulaire macroprudentielle datant de fin 2020) visent à prendre en compte l'efficacité énergétique des expositions immobilières dans la gestion des risques liés au changement climatique par le secteur financier et à diminuer ces risques (cf. point 5).



bâtiments au cours du premier trimestre 2024 - à des niveaux négatifs et bien inférieurs à la moyenne de long terme<sup>19</sup>.

**Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments, données brutes et données lissées, 2013/1-2024/3**



Source : CCE sur la base de la BNB

La courbe synthétique de la conjoncture du gros-œuvre des bâtiments est la résultante de plusieurs composantes dont notamment de l'évolution du carnet de commandes, des développements du matériel utilisé, de l'appréciation du carnet de commandes et des perspectives de la demande<sup>20</sup>. L'évolution de ces différentes composantes est illustrée ci-dessous dans le Graphique 2-2.

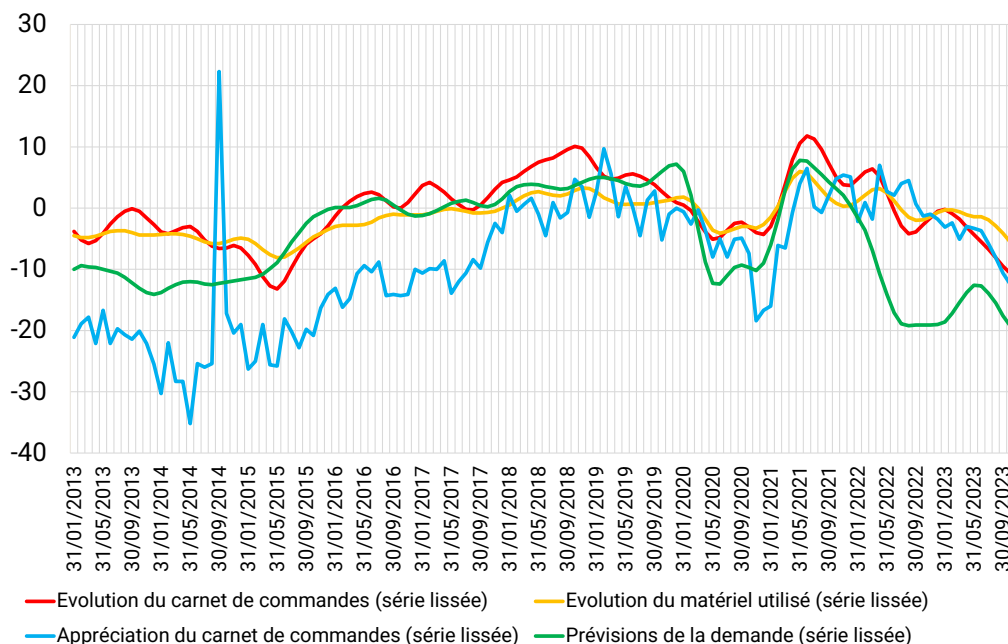
Comme mentionné dans les précédents rapports<sup>21</sup>, l'évolution négative de la courbe au cours de l'année 2020 a été influencée le plus fortement par la prévision de la demande et l'appréciation du carnet de commande (cf. Graphique 2-2) - et dans une moindre mesure par l'évolution du carnet de commande et l'évolution de l'activité. L'impact négatif des confinements sur les carnets de commandes du gros-œuvre des bâtiments a toutefois été limité par rapport aux crises précédentes principalement car le nombre de permis délivrés pour la construction de maisons unifamiliales et la rénovation de logements a bien résisté à la crise sanitaire durant l'année 2020.

<sup>19</sup> Au moment de la rédaction du présent rapport, les données brutes étaient disponibles jusqu'au mois d'avril 2024.

<sup>20</sup> Pour plus de détails quant à la méthodologie de la BNB, cf. "Le nouveau baromètre de conjoncture de la BNB".

<sup>21</sup> Cf. Rapports d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

**Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre des bâtiments, 2013/1-2023/11**



Source : CCE sur la base de la BNB

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. 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. 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 au premier semestre 2022 a été influencée le plus fortement par la prévision de la demande (cf. Graphique 2-2) – qui a chuté au cours de cette période – avant de se maintenir à des niveaux très bas. 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 – moins marquée mais continue – sur l'ensemble de la période allant de juin 2021 à fin 2023. Au cours du premier trimestre 2024, les données brutes disponibles jusqu'au 31 mars 2024 semblent indiquer une stabilisation des composantes « appréciation du carnet de commande » et « prévision de la demande », ainsi qu'une légère amélioration de la composante « évolution du carnet de commandes ».



Les courbes de conjonctures du gros-œuvre des bâtiments continuent d'indiquer une incertitude du secteur quant à l'évolution de la demande dans les mois à venir, certainement liée aux difficultés auxquelles le secteur fait face depuis plusieurs mois. La conjoncture maussade dans le secteur du bâtiment au cours de cette période est due au ralentissement de la croissance des investissements en logements : -5,4% en 2023 et un recul total de leur volume de 8% depuis début 2022 (BNB, 2024). L'investissement résidentiel a d'abord été impacté par les ruptures dans les chaînes d'approvisionnement et par la hausse des prix des matériaux de construction – qui n'ont pas (ou peu) diminué depuis (cf. point 2.3). Et ensuite par l'augmentation des coûts d'emprunt (cf. point 5.3). La nette remontée des taux d'intérêt de long terme et les prix élevés des matériaux de construction, combinés au climat d'incertitude et à la baisse du pouvoir d'achat, ont ainsi influencé négativement l'investissement des ménages (et des entreprises) dans l'immobilier résidentiel (et non-résidentiel).

L'évolution des prix des matériaux et l'évolution des taux d'intérêt se sont néanmoins stabilisés - à des niveaux toujours relativement élevés - depuis lors. Selon le BFP (2024), les investissements des ménages devraient atteindre leur niveau le plus bas dans le courant de l'année 2024 – qui prévoit, sur base annuelle, une nouvelle diminution de 2,5% en 2024. Ce n'est qu'en 2025 que leur croissance en volume redeviendrait positive (0,5%), avant de s'accélérer pour atteindre pour atteindre 1,3% par an, en moyenne, au cours de la période 2026-2029. Cette croissance prévue des investissements en logement se base sur un contexte de quasi stabilisation des taux d'intérêt de long terme et de poursuite de l'augmentation du pouvoir d'achat. Les conditions actuelles de marché - principalement taux d'intérêt plus élevés et matériaux de construction plus coûteux - limitent ainsi les perspectives de rebond des investissements dans le logement à une reprise relativement lente et très modérée. Le suivi de la demande et des carnets de commandes dans le secteur du bâtiment reste ainsi un point d'attention dans les mois et les années à venir.

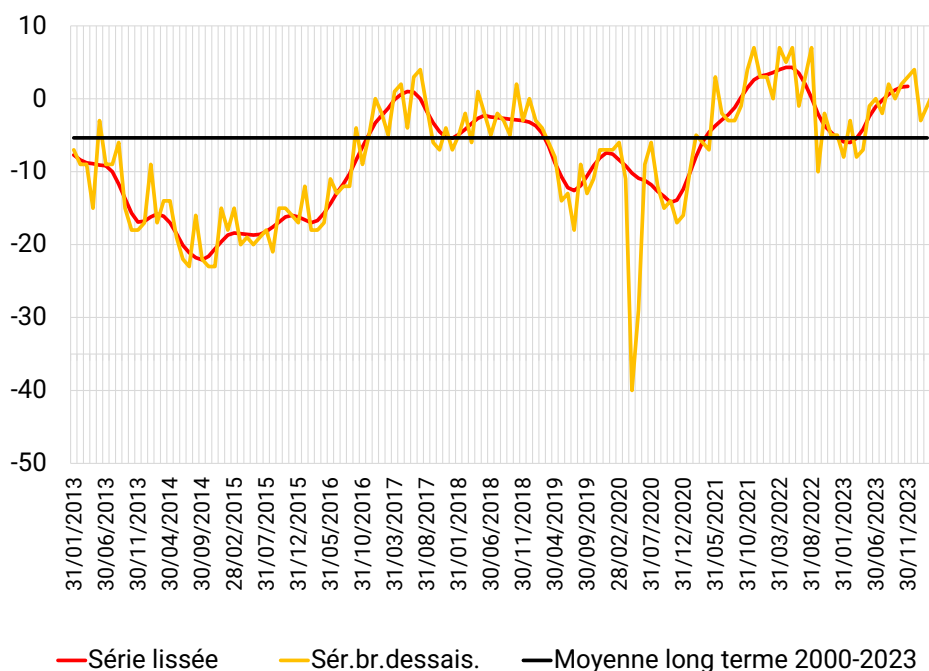
### 2.1.2 Courbe de conjoncture des infrastructures

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 progressivement améliorées tout au long de l'année 2021 – après l'impact négatif important des deux premiers confinements<sup>22</sup>. Elles ont ainsi atteint des valeurs respectives de 3,0 et de 3,1 en décembre 2021 et ont continué leur croissance lors du premier semestre de l'année 2022 pour atteindre des niveaux largement supérieurs à la moyenne de long terme (cf. Graphique 2-3). Cette tendance haussière est due aux valeurs positives des composantes « évolution de l'activité » et « prévisions de la demande », ainsi qu'à une croissance de la composante « appréciation des carnets de commandes ».

---

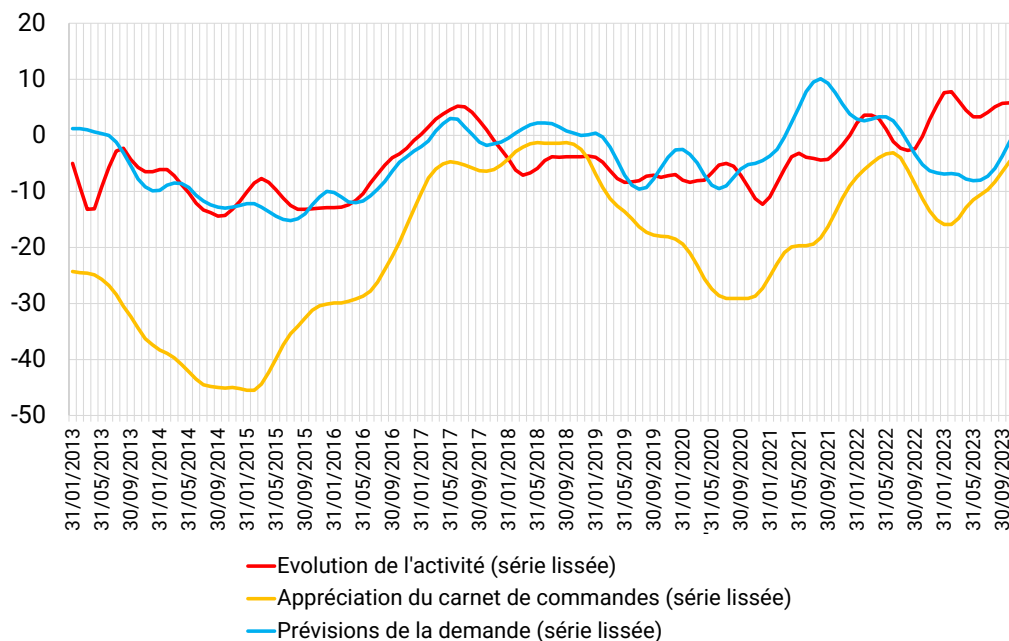
<sup>22</sup> Pour plus de détails, cf. Rapports de juin 2020 (CCE 2020-1266), de décembre 2020 (CCE 2020-2507) de juin 2021 (CCE 2021-2149) et de février 2022 (CCE 2022-0250).

**Graphique 2-3 : Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2013/1-2024/3**



Source : CCE sur la base de la BNB

**Graphique 2-4 : Composantes de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2013/1-2023/11**



Source : CCE sur la base de la BNB

On peut ensuite observer une chute des courbes de conjoncture des infrastructures entre mai 2022 et février 2023. Cette chute est principalement tirée par les composantes « Appréciation du carnet de commandes » et « Prévisions relatives à la demande », la composante « Évolution de l'activité » poursuivant sa tendance à la hausse. La forte hausse du coût des matériaux de construction et l'augmentation des coûts d'exploitation due à l'inflation élevée ont poussé les pouvoirs publics à reporter (ou, dans certains cas, à revoir) certains projets. Outre l'inflation, les difficultés de recrutement de travailleurs qualifiés risquent également de retarder un certain nombre de projets publics (dont ceux financé par le PRR, cf. point 3.3).

Après une période d'incertitude entre mai 2022 et février 2023, les courbes de conjoncture des infrastructures se sont redressées au cours de l'année 2023 pour tendre à se stabiliser fin 2023 à des valeurs positives et supérieures à la moyenne de long terme. Cette évolution positives est due à une amélioration des composantes « Appréciation du carnet de commandes » et « Prévisions relatives à la demande », la composante « Évolution de l'activité » demeurant relativement stable au cours de cette période. Les données brutes semblent indiquer une stabilisation de la courbe de conjoncture des infrastructures début 2024. Cette évolution des courbes de conjonctures indique une amélioration de la confiance dans le secteur des infrastructures quant à l'évolution de la demande dans les mois à venir.

Les travaux d'infrastructures, stimulés par les plans de relance, les élections communales d'octobre 2024 et les investissements de la Défense, se portent en effet relativement bien et maintiennent globalement le secteur de la construction à flot. Le maintien à de bons niveau et l'amélioration de la conjoncture des infrastructures au cours de l'année 2023 est certainement lié à la croissance attendue des investissements publics au sein de tous les niveaux de pouvoir :

- Investissements des pouvoirs locaux en progression à l'approche des élections communales de 2024 ;
- Investissements du pouvoir fédéral en augmentation, tirés à la hausse principalement par les investissements de la Défense – dont la rénovation énergétique<sup>23</sup> et la construction de nouveaux bâtiments détenus par la Défense ;
- Investissements des Régions et Communautés en nette hausse dans le cadre de leurs plans de relance respectifs (dont une grande partie prend fin en 2026).

Sous l'impulsion de ces investissements, les investissements publics ont augmenté, en volume, de 5,7% en 2023 (par rapport à l'année précédente) et devraient continuer leur forte croissance annuelle en 2024 (+13,4%) (BFP, 2024). Les investissements publics, en volume, sont ensuite en recul sur la période 2025-2027 (-8%)<sup>24</sup>. Ainsi, les investissements publics devraient atteindre jusqu'à 3,1% du PIB sur la période 2024-2025, avant de diminuer et de se stabiliser à 2,8% du PIB sur la période 2027-2029.

---

<sup>23</sup> Les bâtiments de la Défense sont soumis, tout comme les autres bâtiments publics, à l'article 5 de la directive [2012/27/EU](#) qui impose depuis 2014 une obligation de rénovation exemplaire de 3% chaque année du parc de bâtiments des gouvernements centraux.

<sup>24</sup> Principalement en raison de la diminution des investissements des pouvoirs locaux après les élections communales de 2024.

Les perspectives sont ainsi être prometteuses pour l'année 2024, 2025 et 2026 dans le sous-secteur, à condition toutefois que les investissements susmentionnés dans les infrastructures publics soient effectivement réalisés. Une fois les effets des élections communales et du PRR retombés, les investissements publics reviennent toutefois à leur niveau du début de la législature et sont bien loin de la trajectoire permettant d'atteindre l'objectif de 4% du PIB en 2030, fixé par l'accord de gouvernement 2020-2024 (cf. infra).

Selon les dernières projections du BFP (2024), les investissements publics continuent de plus d'afficher un profil très volatil au cours de la période 2025-2029, déterminé principalement par le cycle électoral des pouvoirs locaux, le timing des plans de relance et le calendrier des investissements de la Défense. Après 2025-2026, une crainte subsiste d'ailleurs que la situation se complique dans le domaine des infrastructures. En raison d'une part, du profil volatil des investissements publics (cf. supra) et d'autre part, car peu de nouveaux investissements publics dans les infrastructures sont prévus après la réalisation des plans de relance. Une large partie des investissements des plans de relance régionaux est de plus réalisée au détriment des investissements « traditionnels » des Régions (càd des investissements « hors plan de relance ») - la part de ces investissements publics ayant été réduite avec les plans de relance. Ainsi, selon les perspectives du BFP (2024), de 2025 à 2029, les investissements publics seraient orientés à la baisse. Entre 2027 et 2029, les investissements publics dans les infrastructures vont ainsi retomber à 2,8% du PIB, soit à un niveau bien en dessous de l'objectif des 4% du PIB fixé dans la déclaration gouvernementale.

Le manque d'investissement public historique en Belgique – mis en évidence par la CCS « Construction » dans ses avis<sup>25</sup> - sous-tend de surcroît un besoin élevé d'investir davantage dans les infrastructures publiques, nécessaires, entre autres, à la décarbonisation du parc immobilier public et à la réalisation des objectifs du Green Deal. Nos infrastructures publiques (écoles, hôpitaux, maisons de repos, autoroutes, voies navigables, chemins de fer, réseaux d'eau et d'énergie, etc.) sont en effet, pour un grand nombre, obsolètes et devront en conséquence être largement rénovées. Selon les interlocuteurs sociaux de la construction, ce handicap historique en termes de capital public, de même que la hausse des investissements nécessaires pour réussir la transition climatique, doivent être pris en considération dans l'ambition en termes d'investissements publics que ce sont fixés les pouvoirs publics.

Pour répondre à ce manque d'investissement public historique, les pouvoirs publics devront par conséquent veiller à ce que les investissements publics restent au minimum sur la trajectoire visant à les porter à 4% de PIB d'ici 2029 après les élections communales et après que les investissements des plans de relance aient été réalisés.

---

<sup>25</sup> Cf. notamment : Mémoire « Recommandations prioritaires pour une construction durable et social » ([CCE 2024-0860](#)) ; 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](#).

Dans leur « Mémoire 2024 »<sup>26</sup>, les interlocuteurs sociaux plaident de surcroît pour que l'ambition en termes d'investissement public, tous niveaux de pouvoir confondus, soit relevée pour tendre vers les 5% du PIB d'ici la fin de la législature 2029-2034. En notant qu'au cours de ces dernières années, la Belgique a investi annuellement 2,8% de son PIB dans les travaux publics (soit bien moins les 3,5% de ses voisins européens), les pouvoirs publics devront impérativement prévoir un plan d'investissements ambitieux pour les années à venir.

Dans un contexte de marge de manœuvre budgétaire réduite, pour réaliser les investissements publics indispensables aux grands objectifs sociétaux et environnementaux, le grand défi reste de concilier, grâce aux nécessaires arbitrages budgétaires, les besoins d'investissements avec les exigences de réduction du déficit et de la dette publique. Les pouvoirs publics doivent se pencher sur les solutions permettant de dégager une marge de manœuvre budgétaire nécessaire pour faire face à l'impact de la transition climatique et du vieillissement, qui entraînent une hausse des dépenses publiques. Dans cette optique, les pouvoirs publics devront entre autres prendre leurs responsabilités au niveau européen pour faciliter davantage les investissements publics nécessaires pour répondre aux défis climatiques dans le cadre de la révision des règles de stabilité budgétaire. Et ce, car selon les interlocuteurs sociaux de la construction, les nouvelles règles budgétaires européennes ne stimulent pas suffisamment les investissements dans la numérisation et la transition climatique, et ne contribuent pas suffisamment à empêcher que les économies se fassent au détriment de l'investissement public, ce qui est contradictoire avec les objectifs européens. Les investissements publics dans la transition constituent de plus une source importante de croissance et ils sont nécessaires pour réaliser les objectifs européens en matière de transition climatique.

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

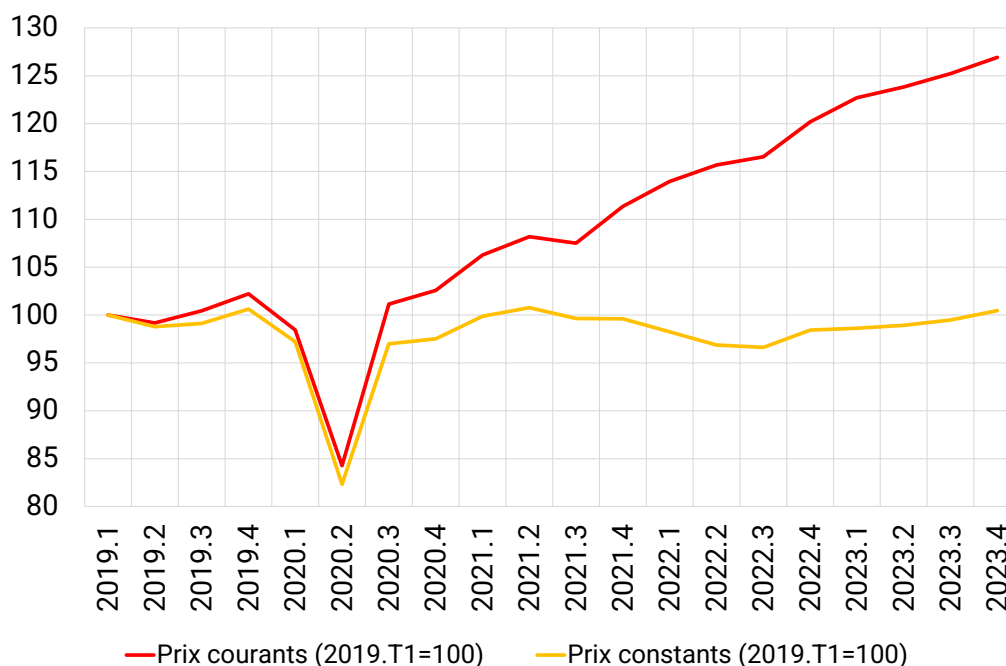
Le Graphique 2-5 montre qu'après avoir chuté lourdement au cours des deux premiers trimestres de l'année 2020, la valeur ajoutée brute du secteur de la construction, en prix courants (ligne rouge), a retrouvé son niveau d'avant crise au premier trimestre de l'année 2021, avec une forte reprise au cours du troisième trimestre 2020 et une croissance qui s'est ensuite poursuivie au cours des trimestres suivants. Selon le BFP (2021), la construction a enregistré le rebond le plus rapide et le plus marqué (avec l'industrie manufacturière), après avoir été lourdement affectée par la crise sanitaire lors du premier semestre de 2020. Et ce, dès le deuxième semestre de 2020. La tendance à la hausse de la valeur ajoutée dans le secteur de la construction, en prix courants, s'est poursuivie au cours des années 2021, 2022 et 2023. On peut observer une croissance relativement forte au dernier trimestre 2021 (3,6%), au dernier trimestre 2022 +3,1% et au premier trimestre 2023 (+2,1%). En 2023, la croissance de l'activité du secteur de la construction a été plus modérée lors des trimestres suivants (+0,9% en 2023.T2, 1,1% en 2023. T3 et 1,4% en 2023.T4).

---

<sup>26</sup> Mémoire « Recommandations prioritaires pour une construction durable et social » (CCE 2024-0860).

L'analyse de l'évolution de la valeur ajoutée en prix courants donne néanmoins une vision biaisée de la réalité, en ce qu'elle ne considère pas l'impact de l'inflation – qui a été historiquement forte en 2021-2022. C'est pourquoi, pour déterminer l'évolution de la valeur ajoutée réelle, c'est-à-dire corrigée de la variation des prix, il convient d'analyser la valeur ajoutée en prix constants (ligne jaune).

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



	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4
Prix courant	5.984	6.092	6.054	6.270	6.417	6.514	6.562	6.768	6.910	6.973	7.051	7.147
$\Delta$ pér. préc.	3,6%	1,8%	-0,6%	3,6%	2,3%	1,5%	0,7%	3,1%	2,1%	0,9%	1,1%	1,4%
Prix constant	5.255	5.302	5.243	5.241	5.170	5.097	5.084	5.179	5.190	5.206	5.235	5.286
$\Delta$ pér. préc.	2,4%	0,9%	-1,1%	0,0%	-1,4%	-1,4%	-0,3%	1,9%	0,2%	0,3%	0,6%	1,0%

Source : BNB

Selon les données en prix constants, ou « en volume » (ligne jaune), après une croissance de 6,9% en 2021 par rapport à l'année précédente, la construction a affiché une récession de 2,4% sur l'ensemble de l'année 2022. Ainsi, après avoir enregistré une croissance soutenue au cours des deux premiers trimestres de 2021 par rapport à la même période l'année précédente (fortement impactée par la crise sanitaire, cf. supra), la croissance trimestrielle de la valeur ajoutée dans la construction s'est graduellement ralentie. En 2021, la construction a été particulièrement touchée par la forte hausse des prix des intrants (matériaux de construction) et par une insuffisance de l'offre (pénurie de main d'œuvre et problème d'approvisionnement)<sup>27</sup>. La valeur ajoutée en volume du secteur a ensuite diminué au cours des trois premiers trimestres

<sup>27</sup> Cf. Rapport d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), de février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

de l'année 2022, avant de redevenir positive lors du dernier trimestre de l'année 2022 (+1,9%). La croissance de fin 2022 n'a toutefois pas permis de compenser les baisses passées de fin 2021 et début 2022. Selon la BNB (2023b), la construction a été l'un des secteurs les plus affectés par la hausse des coûts des entreprises en 2022. La hausse relativement importante des taux d'intérêt du marché à long terme et la forte augmentation des prix des matériaux de construction ont de surcroît impacté négativement les investissements des ménages dans le logement. En 2023, la valeur ajoutée de la construction a progressé. Fin 2023, l'activité dans la construction est redevenue similaire à son niveau d'avant crise-covid. Alors que l'activité résidentielle (nouvelles constructions et travaux de rénovation) a été entravée par la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction (cf. point 2.1.1), le secteur a bénéficié des investissements dans les infrastructures liées au cycle électoral (cf. point 2.1.2).

Au cours de l'année 2024, ces tendances sont susceptibles de se poursuivre. Le secteur de la construction risque de continuer à souffrir essentiellement des difficultés du résidentiel neuf (cf. point 2.1.1). Pour les années 2025-2026, alors que ces difficultés devraient moins peser sur le secteur, la construction risque de souffrir de la fin des investissements prévus dans le cadre des plans de relance (cf. point 2.1.2), ainsi que de la baisse des travaux de reconstruction.

## 2.3 Évolution des coûts des matériaux de construction

Bien que les difficultés d'approvisionnement - qui ont entraîné des délais de livraison allongés et pesé sur les prix des matériaux de construction en 2020, 2021 et début 2022 – se soient résorbées et normalisées, les entreprises du secteur de la construction continuent de faire face à des prix élevés des matériaux de construction – mesurés par l'indice I-2021<sup>28</sup> suite à une longue période de fortes augmentations<sup>29</sup>. Ces fortes hausses ont été principalement dues à la pénurie des matières premières de base et à la flambée des coûts de l'énergie qui impacte la fabrication des matériaux tels que la brique, le béton ou l'acier. Le prix des matériaux de construction a ainsi augmenté en moyenne de 35,7% entre novembre 2020 et mai 2022, avec une hausse de 12,1% entre janvier 2022 et mai 2022 (cf. Graphique 2-6). Début 2022, les hausses concernent surtout l'acier, le bois, les matériaux d'isolation et les métaux non ferreux et moins les produits en verre, les matériaux d'infrastructure, les briques et les tuiles.

Au cours de cette période, la forte hausse des prix des matériaux de construction était la conséquence de l'envolée des prix des matières premières sur les marchés internationaux. Durant la crise sanitaire, les productions européennes et mondiales de

---

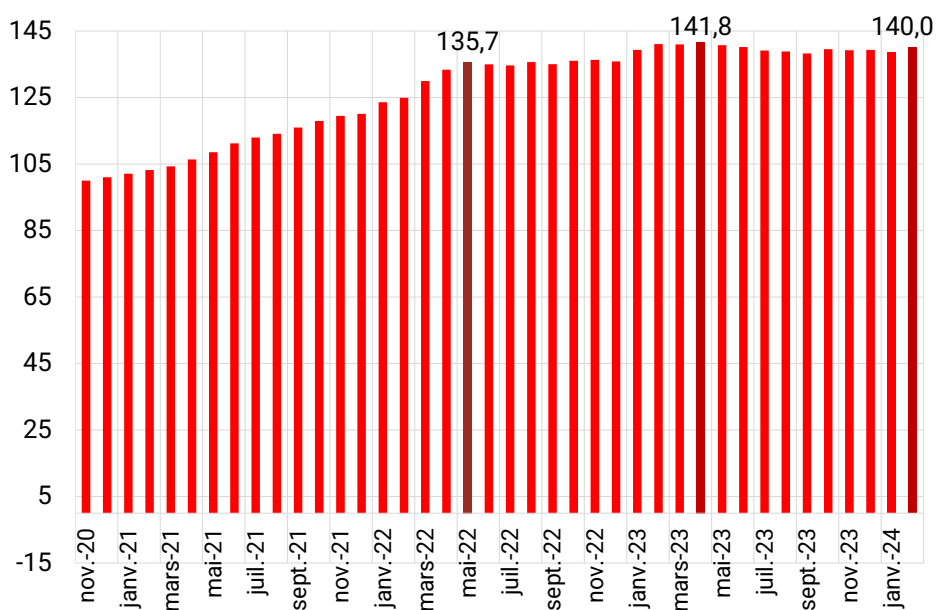
<sup>28</sup> L'« indice I », comme on l'appelle officiellement, reprend une sélection de quelque 26 catégories de matériaux de construction ainsi que leurs prix. Il est utilisé pour les accords de révision des prix dans le secteur de la construction. Une première étape dans la réforme de la Mercuriale s'est concrétisée par l'introduction, en janvier 2021, d'un nouvel « indice I », intitulé « Indice I-2021 ». Cet indice est composé de 60 produits regroupés en 11 catégories. Le calcul de l'« Indice I-2021 » se base sur les indices de prix à la production de novembre 2020 (novembre 2020 = 100). Cet indice est publié mensuellement par le [SPF Économie](#).

<sup>29</sup> Les causes des problèmes d'approvisionnement et des augmentations des prix des matériaux de construction sont expliquées plus en détails dans les rapports de février 2022 ([CCE 2022-0250](#)) et juin 2021 ([CCE 2021-2149](#)).



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.

**Graphique 2-6 : Évolution de l'indice I-2021, en indice 100 =nov. 2020, 2020/11-2024/02**



Source : SPF Économie

Après une longue période de fortes hausses tout au long de l'année 2021 et début 2022, l'indice I-2021 affiche pour la première fois depuis novembre 2020 une légère baisse en juin 2022. Celle-ci résulte de l'évolution baissière des prix des aciers (-8%), des métaux non ferreux (-5%) et des bois (-2%) tandis que les prix des hydrocarbures (+5%), des briques (+4%) et des produits en béton (+1%) continuent d'augmenter. Les prix des matériaux de construction sont ensuite restés relativement stables (toujours à des niveaux élevés) entre juin 2022 et décembre 2022, avant de subir une nouvelle hausse en janvier 2023. Au cours de l'année 2023 et début 2024, l'indice I-2021 est ainsi demeuré élevé. En février 2024, il s'établissait à 140,0.

L'indice I-2021 montre clairement que les entreprises du secteur continuent à être confrontées à des prix élevés des matériaux de construction. Le niveau d'inflation historiquement élevé de 2022 a de surcroît impacté à son tour les salaires (dont ceux de la construction) à travers l'indexation automatique des salaires. L'indexation totale sur toute l'année 2022 de la CP124 s'est élevée à 7,95%. Ces nombreuses hausses de prix (énergie, matériaux, salaires) pèsent sur les marges et la rentabilité des entreprises du secteur de la construction - qui n'ont pas d'autres choix que de répercuter ces nombreuses hausses sur leurs clients, en partie ou en totalité. Combinées à une forte et rapide remontée des taux d'intérêt<sup>30</sup>, l'augmentation de la

<sup>30</sup> La forte et rapide remontée des taux d'intérêt sur le marché de long terme qui a eu lieu en 2022 a entraîné une



facture finale des coûts de construction auprès des clients finaux pèsent sur la demande des potentiels clients désireux de se lancer dans des projets de construction ou de rénovation. Les consommateurs finaux (en particulier les ménages) reportent leurs projets de construction et de rénovation (ou réduisent leurs ambitions), ce qui impacte négativement les carnets de commandes des entreprises du secteur de la construction et maintient sous pression la rentabilité de l'ensemble du secteur<sup>31</sup>.

Dans ce contexte, il semble nécessaire de développer et de mettre en place des mesures ou de nouveaux instruments de financement pour soutenir l'entièreté du secteur ainsi que ses clients à faire face à cette nouvelle réalité – la combinaison des conditions actuelles de marché (prix élevé des matériaux de construction, coût de financement élevé et règles macroprudentielles en vigueur depuis 2020) étant plus défavorables pour les candidats acquéreurs et rénovateurs que les conditions des années « pré-crisis ». Et ce, tout en continuant à stimuler la demande, notamment en accélérant (ou du moins en maintenant) les efforts prévus dans le cadre des plans de relance. Dans cette optique, les interlocuteurs sociaux de la construction ont identifié, dans leur « Mémoire 2024 »<sup>32</sup>, toute une série de recommandations concrètes à mettre en œuvre par les pouvoirs publics compétents.

## 2.4 Faillites dans la construction

Sur la période 2013-2016, une baisse du nombre de faillites est constatée, avant de repartir à la hausse après 2016 pour atteindre 1 969 faillites en 2019 (cf. Graphique 2-7). En 2020 et en 2021, seulement resp. 1 322 et 1 411 entreprises ont été déclarées en faillite dans le secteur, soit une baisse de 32,9% et de 28,3% par rapport à 2019. Ces faibles nombres des faillites en 2020 et en 2021, malgré la crise sanitaire du coronavirus, peuvent s'expliquer par le moratoire temporaire sur les faillites<sup>33</sup> et les mesures de soutien accordées par le gouvernement<sup>34</sup>. On peut de plus souligner que les années 2020 et surtout 2021 ont été de très bonnes années pour le secteur de la construction – la crise sanitaire ayant dopé les projets d'investissement et de rénovation des particuliers dans le résidentiel.

---

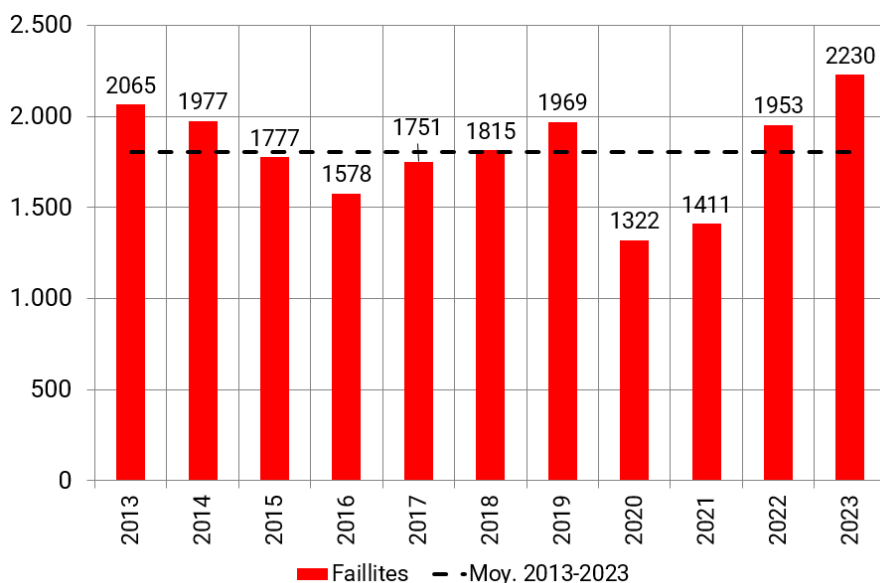
augmentation du coût de financement des crédits hypothécaires et a diminué le montant empruntable à capacité de remboursement constante. En 2023, les taux d'intérêt se sont stabilisés à des niveaux relativement élevés par rapport aux années précédentes (cf. point 5).

<sup>31</sup> En 2021 et 2022, les marges ont (légèrement) diminué dans plusieurs branches d'activité de la construction et se retrouvent en dessous de leur moyenne de 2015-2019 (BNB, 2023b).

<sup>32</sup> Mémoire « Recommandations prioritaires pour une construction durable et social » (CCE 2024-0860).

<sup>33</sup> La publication de l'arrêté royal du 24 avril 2020 dans le Moniteur belge a mis en place un sursis temporaire pour toutes les entreprises dont la continuité était menacée par les nombreuses mesures de crise prises contre la propagation du coronavirus et qui n'étaient pas en état de cessation de paiement à la date du 18 mars 2020, date du début du premier confinement. Cet arrêté royal qui a eu pour conséquence le gel des procédures de faillite devant les tribunaux était d'application jusqu'au 17 juin 2020. Le 6 novembre 2020, le gouvernement a approuvé un nouveau moratoire sur les faillites, qui a couru jusqu'au 31 janvier 2021.

<sup>34</sup> 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.

**Graphique 2-7: Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, par année (2013-2023) et par Région**

	Janv. 2023	Fév. 2023	Mars 2023	Avril 2023	Mai 2023	Juin 2023	Jui. 2023	Aout 2023	Sept. 2023	Oct. 2023	Nov. 2023	Déc. 2023
<b>Flandre</b>	113	112	129	89	128	140	90	44	152	119	116	152
<b>Bruxelles</b>	18	18	24	33	24	34	13	13	43	38	40	34
<b>Wallonie</b>	46	41	41	51	39	54	33	27	44	40	50	48
<b>Belgique</b>	177	171	194	173	191	228	136	84	239	197	206	234

Source : CCE sur la base de Statbel

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. En 2023, le nombre de faillites dans la construction a continué son ascension : +14,2% par rapport à 2022. En 2023, 2 230 faillites déclarés ont ainsi été déclarées dans le secteur, soit un niveau largement supérieur à la moyenne de ces dix dernières années. Et la tendance semble se poursuivre en janvier et février 2024, avec resp. 218 et 229 faillites (contre resp. 151 et 154 en moyenne entre 2013 et 2023). En cause, le contexte économique défavorable (taux d'intérêt élevés notamment), mais aussi la lutte contre les sociétés frappées d'une interdiction d'exercer, les sociétés fantômes et autres coquilles vides opérée par les tribunaux et le lancement le 20 octobre 2023 de « JustBan » - un Registre central (en ligne et public) des « interdictions de gérer ».

En 2022 et 2023, ce sont surtout les petites entreprises, qui comptent peu de travailleurs, qui ont fait faillite. 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 et en 2023 par rapport à la moyenne pour la période 2015-2019, tandis qu'il a légèrement augmenté à Bruxelles et diminué en Wallonie. Cette forte hausse des faillites dans la construction en Flandre pourrait

être liée à la suppression de la loi sur l'accès à la profession pour certaines professions précédemment réglementées. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, en Flandre, il n'est en effet plus nécessaire de prouver ses connaissances professionnelles pour exercer une profession dans certains secteurs (dont la construction). Les connaissances de base en matière de gestion d'entreprise ne doivent plus non plus être démontrées. La hausse du nombre de faillites sur l'ensemble du territoire belge peut aussi probablement être partiellement liée au dumping social et à la fraude sociale. Ces pratiques frauduleuses - qui permettent de proposer des prix plus bas que ceux du marché via l'évasion fiscale et qui touche l'ensemble du territoire belge – créent une concurrence déloyale pour les entreprises qui respectent les conditions sociales.

En 2023, le nombre de faillite a atteint un niveau record - notamment dû à un contexte économique défavorable, à un certain "effet de rattrapage"<sup>35</sup> et à un nombre relativement plus élevé d'entreprises frappées d'une interdiction d'exercer ou d'entrepreneurs ne possédant pas les compétences de base. 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 et de la demande qui s'effondre dans le secteur résidentiel, il conviendra toutefois de suivre de près l'évolution des faillites dans le secteur dans les mois à venir, ainsi que de continuer à soutenir les investissements dans le logement, les bâtiments et les infrastructures<sup>36</sup> pour éviter un nombre trop important de faillites dans le secteur. Et ce, d'autant plus que le secteur belge de la construction est composé majoritairement de petites entreprises et d'indépendants (cf. point 3.1) – qui sont de manière générale plus durement touchés que les grandes entreprises au niveau de leurs marges bénéficiaires par les hausses des coûts<sup>37</sup>.

Dans ce contexte, le soutien du secteur belge de la construction passera entre autres par l'accélération (ou du moins le maintien) des efforts prévus dans le cadre des plans de relance, des incitants aux ménages à se lancer dans la rénovation et construction, un retour à l'accès à la profession (qui reste un gage de qualité), ainsi que par le renforcement de la lutte contre le dumping social et la fraude sociale.

---

<sup>35</sup> Le nombre de faillites ayant été relativement faible en 2020 et 2021. Comme susmentionné, pendant les années du coronavirus, les entreprises de construction pouvaient compter sur des aides gouvernementales.

<sup>36</sup> Dans ce contexte, voir notamment « [Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité](#) » publié en septembre 2022 par la CCS Construction.

<sup>37</sup> Les entreprises n'ont en effet pas toutes la même capacité à répercuter la forte hausse des coûts sur les prix de vente (BNB, 2022a). Les grandes sociétés ont traditionnellement un plus grand pouvoir de marché à cet égard et sont donc plus à même de protéger leurs marges bénéficiaires en répercutant davantage l'envolée des coûts sur leurs clients.

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

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

Le secteur de la construction est un important pourvoyeur d'emplois locaux. Ce secteur emploie plus de 300 000 personnes en Belgique, indépendant compris. La construction représente, selon les chiffres de l'ONSS, 6,7% des salariés du secteur privé en Belgique et 10% des indépendants, selon les chiffres de l'INASTI . Elle se caractérise par une plus forte intensité de main d'œuvre que le reste de l'économie. L'emploi dans la construction est fortement genré.

#### 3.1.1 Évolution de l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés dans le secteur de la construction<sup>38</sup>

Après une période de régression entre 2011 et 2015 suivie d'une période de stabilisation entre 2015 et 2017, le nombre total de travailleurs occupés dans le secteur de la construction (qui paient leurs cotisations sociales à l'ONSS) a suivi une tendance à la hausse entre le premier trimestre de l'année 2018 et le premier trimestre de l'année 2023 (cf. Tableau 3-1 et Graphique 3-1). Le nombre de travailleurs occupés est ainsi passé de 202 339 au premier trimestre 2018 à 212 968 au premier trimestre 2023 (+5,3%). L'emploi dans le secteur de la construction continue ainsi de suivre une tendance globale à la hausse. La croissance de l'emploi dans le secteur de la construction au cours de cette période a été tirée par l'évolution du nombre d'employés dans le secteur – qui suit une tendance à la hausse depuis 2008, alors que le nombre d'ouvriers reste relativement stable (voire diminue légèrement) depuis fin 2015. Entre 2018.T1 et 2023.T1, le nombre d'employés dans le secteur a augmenté de 20,4% alors que le nombre d'ouvriers est resté relativement stable (+0,8%).

Lors des deuxième et troisième trimestre 2023, l'emploi dans la construction diminue légèrement (resp. -0,8% et -0,1% par rapport au trimestre précédent). Cette diminution est tirée par la baisse du nombre d'ouvrier dans le secteur, alors que le nombre d'employé reste relativement stable. Au troisième trimestre de l'année 2023, le nombre d'employés dans le secteur de la construction s'élevait à 55 517 (soit +3,4% par rapport à 2022.T3 et +0,6% par rapport à 2023.T1) et le nombre d'ouvriers à 155 276 (resp. -0,9% et -1,5%). Il est toutefois encore trop tôt pour dire si cette tendance baissière va se prolonger au cours des prochains trimestres.

---

<sup>38</sup> Il est important de noter que les données de l'ONSS figurant ci-dessus concernent uniquement l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés.

**Tableau 3-1 : Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2013-2023.T3**

		Ouvrier(e)s			Employé(e)s			Total		
		Total	Homme	Femme	Total	Homme	Femme	Total	Homme	Femme
2013	I	171.516	169.803	1.713	40.316	25.625	14.691	211.832	195.428	16.404
	II	169.960	168.249	1.711	40.227	25.607	14.620	210.187	193.856	16.331
	III	169.282	167.588	1.694	40.438	25.806	14.632	209.720	193.394	16.326
	IV	165.254	163.548	1.706	40.463	25.849	14.614	205.717	189.397	16.320
2014	I	164.811	163.142	1.669	40.665	25.994	14.671	205.476	189.136	16.340
	II	163.612	161.965	1.647	40.605	25.962	14.643	204.217	187.927	16.290
	III	162.930	161.307	1.623	40.906	26.192	14.714	203.836	187.499	16.337
	IV	160.164	158.537	1.627	40.900	26.164	14.736	201.064	184.701	16.363
2015	I	159.831	158.095	1.736	41.676	26.567	15.109	201.507	184.662	16.845
	II	158.511	156.928	1.583	41.450	26.575	14.875	199.961	183.503	16.458
	III	158.438	156.855	1.583	41.734	26.798	14.936	200.172	183.653	16.519
	IV	156.546	154.986	1.560	41.742	26.791	14.951	198.288	181.777	16.511
2016	I	157.200	155.678	1.522	42.336	27.175	15.161	199.536	182.853	16.683
	II	157.552	156.036	1.516	42.561	27.314	15.247	200.113	183.350	16.763
	III	157.546	156.039	1.507	42.974	27.562	15.412	200.520	183.601	16.919
	IV	156.468	154.985	1.483	43.104	27.582	15.522	199.572	182.567	17.005
2017	I	157.502	156.024	1.478	43.656	27.961	15.695	201.158	183.985	17.173
	II	157.404	155.915	1.489	44.023	28.206	15.817	201.427	184.121	17.306
	III	156.297	154.821	1.476	44.599	28.542	16.057	200.896	183.363	17.533
	IV	155.315	153.837	1.478	44.887	28.768	16.119	200.202	182.605	17.597
2018	I	156.334	154.878	1.456	46.005	2.960	16.405	202.339	184.478	17.861
	II	156.326	154.861	1.465	46.526	29.955	16.571	202.852	184.816	18.036
	III	156.221	154.762	1.459	47.347	30.514	16.833	203.568	185.276	18.292
	IV	156.248	154.760	1.488	47.668	30.708	16.960	203.916	185.468	18.448
2019	I	157.018	155.519	1.499	48.154	30.951	17.203	205.172	186.470	18.702
	II	156.457	154.940	1.517	48.618	31.191	17.427	205.075	186.131	18.944
	III	156.982	155.447	1.535	49.545	31.791	17.754	206.527	187.238	19.289
	IV	155.456	153.943	1.513	49.710	31.909	17.801	205.166	185.852	19.314
2020	I	156.324	154.804	1.520	50.268	32.185	18.083	206.592	186.989	19.603
	II	155.431	153.909	1.522	50.021	32.007	18.014	205.452	185.916	19.536
	III	155.809	154.249	1.560	50.378	32.297	18.081	206.187	186.546	19.641
	IV	154.836	153.286	1.550	50.558	32.411	18.177	205.424	185.697	19.727
2021	I	157.220	155.608	1.612	51.462	32.940	18.522	208.682	188.548	20.134
	II	156.813	155.173	1.640	51.795	33.086	18.709	208.608	188.259	20.349
	III	157.063	155.383	1.680	52.401	33.392	19.009	209.464	188.775	20.689
	IV	156.352	154.642	1.710	52.368	33.305	19.063	208.720	187.947	20.773
2022	I	157.641	155.888	1.753	53.074	33.715	19.359	210.715	189.603	21.112
	II	156.417	154.657	1.760	53.265	33.783	19.482	209.682	188.440	21.242
	III	156.712	154.915	1.797	53.888	34.265	19.623	210.600	189.180	21.420
	IV	156.141	154.328	1.813	54.237	34.427	19.810	210.378	188.755	21.623
2023	I	157.572	155.730	1.842	55.396	35.269	20.127	212.968	190.999	21.969
	II	156.007	154.207	1.800	55.269	35.168	20.101	211.276	189.375	21.901
	III	155.276	153.464	1.812	55.717	35.468	20.249	210.993	188.932	22.061
	IV	:	:	:	:	:	:	:	:	:

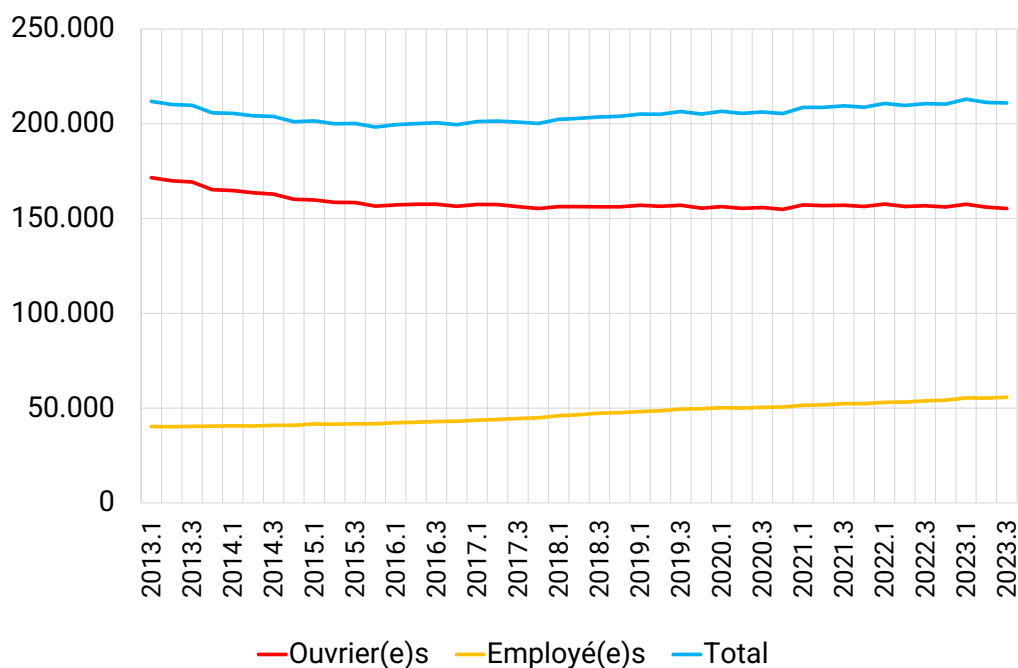
Source : ONSS

Le Tableau 3-1 révèle une forte disparité de genre au niveau des travailleurs actifs dans le secteur de la construction – qui est particulièrement marquée dans la catégorie des ouvrier(e)s. Le Graphique 3-2 montre clairement que le secteur de la construction reste majoritairement masculin. La proportion de femmes dans le secteur reste marginale en 2023.T3 (10,5%) - en particulier chez les ouvrières (1,2%, contre 36,3% chez les employées). La grande majorité des 22 061 femmes actives dans la construction en 2023.T3 travaillent comme employées<sup>39</sup> (20 249, soit 91,8%) et seulement 1 812 comme ouvrières (soit 8,2%). La BNB (2024) ne détecte de plus pas de changement majeur auprès des plus jeunes générations : 89% des travailleurs

<sup>39</sup> Comme ingénieures, cheffes de chantier, calculatrices, installatrices, secrétaires, réceptionnistes, etc.

parmi les 15-39 ans sont de genre masculin. Cela peut en partie s'expliquer par le caractère physique du travail sur chantier, qui est encore souvent une réalité, et par l'image du secteur exclusivement masculin encore profondément ancrée, tant auprès du grand public que des potentielles candidates et étudiantes.

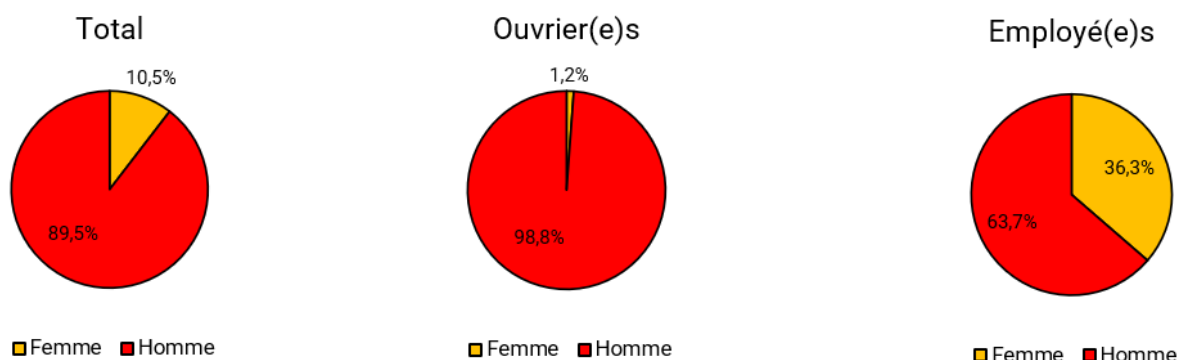
**Graphique 3-1: Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2013-2023.T3**



Source : ONSS

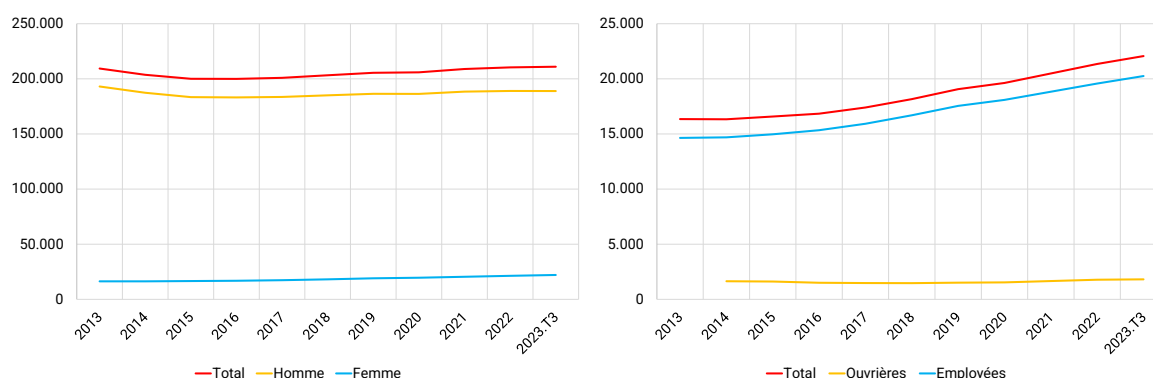
Le nombre de travailleuses dans la construction a augmenté de 22,7% en cinq ans (2017-2022), avec un taux de croissance annuel moyen de 4,2% - majoritairement observé du côté des employé(e)s. Entre 2021 et 2022, le nombre de femmes dans la construction est passé de 20 486 à 21 349 (soit +4,2% contre 4,4% en 2021, 3,0% en 2020 et 5,0% en 2019). En comparaison, le nombre total de travailleurs dans le secteur a augmenté de 4,7% sur la même période (cf. Graphique 3-3). Entre 2017 et 2022, le nombre de femmes dans le secteur est ainsi passé de 17 402 à 21 349 et la proportion de femmes parmi les travailleurs salariés a franchi la barre des 10%. Il importe de souligner que cette hausse du nombre de femmes dans la construction se marque néanmoins principalement parmi les employé(e)s, le nombre d'ouvrières restant marginal dans le secteur (cf. Graphique 3-2). En termes d'évolution, le nombre d'ouvrières dans le secteur a diminué de 14% entre 2013 et 2018, avant de repartir à la hausse. Un taux de croissance de 7,2% est observé en 2022, contre 8,0% en 2021 et 1,5% en 2020. Avec cette forte hausse en 2021 et en 2022, le nombre d'ouvrières dans la construction (1 781) a dépassé son niveau de 2013 (1 706). Le nombre d'employées continue de croître et a augmenté de 22,9% entre 2017 et 2022 et de 33,7% entre 2013 et 2022. Même si cela reste marginal, ces constats mettent en évidence que la construction attire petit à petit de plus en plus de femmes (en particulier dans la catégorie des employées). Le secteur devient de surcroît plus technique et plus technologique et cette tendance à la numérisation va s'accélérer dans les années à venir.

**Graphique 3-2 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvrier(e)s et employé(e)s), 2023.T3**



Source : CCE sur la base de l'ONSS

**Graphique 3-3: Évolution du nombre de travailleurs occupés par sexe (à gauche) et évolution du nombre de travailleuses (à droite) dans l'industrie de la construction, 2013-2023.T3**



Source : ONSS

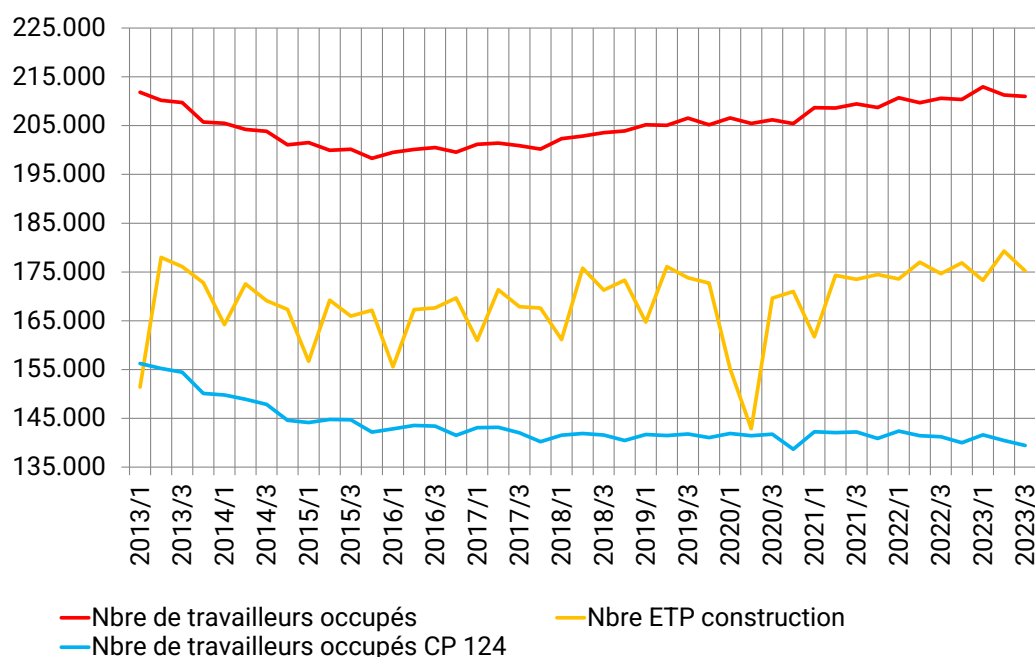
Malgré les quelques progrès en la matière, le secteur est toujours majoritairement masculin, peine à attirer des femmes (en particulier sous le statut d'ouvrière) et peut par conséquent mieux faire. C'est pourquoi, dans son avis, la CCS Construction a entre autres souligné la nécessité de cibler également 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 – qui touche une longue liste de métiers (chef/fes de chantiers, calculateurs/trices de construction, technicien/nes, installateurs/trices, analystes du sol, couvreurs/es, maçon/nes, etc.).

Le Graphique 3-4 reflète l'évolution du nombre total de travailleurs, du nombre de travailleurs dans la CP 124 et du nombre d'équivalents temps plein (ETP). Ce



graphique met en évidence une chute importante du nombre d'équivalent temps plein dans le secteur de la construction entre le quatrième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020 (-17,3%). Cette forte baisse lors du premier et du deuxième trimestres 2020 correspond au premier confinement du mois de mars-avril lié à la crise sanitaire du coronavirus. Le nombre d'équivalents temps plein s'est ensuite redressé lors du troisième et du quatrième trimestres 2020 pour atteindre 170 987 ETP (+19,7%), un niveau cependant encore inférieur à celui du troisième trimestre 2019 (173 814 ETP). Au premier trimestre 2021, le nombre d'équivalents temps-plein a à nouveau chuté (161 707 ETP), avant de se redresser et de stabiliser autour de 174 000 ETP le reste de l'année. Globalement, on observe une certaine stabilité entre 2021 et 2023. Au troisième trimestre 2023, on comptait 175 222 travailleurs en équivalent-temps plein dans le secteur de la construction. Le nombre de travailleurs dans la CP 124 est quant à lui resté relativement stable depuis 2018 (hormis une baisse au quatrième trimestre 2020), oscillant entre 140 000 et 142 000 ouvriers au cours de cette période. Il s'élève à 139 417 ouvriers au troisième trimestre de l'année 2023.

**Graphique 3-4: Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2013-2023.T3**



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.



### 3.1.2 Évolution de l'emploi détaché dans le secteur de la construction

L'évolution de l'emploi détaché (évaluée par le nombre d'ouvriers Limosa, c'est-à-dire les ouvriers actifs<sup>40</sup> dans une entreprise étrangère sur base des déclarations Limosa<sup>41</sup>) est interprétée à l'aide des données de Constructiv (cf. Tableau 3-2). Au moment de la rédaction du présent rapport, les dernières données de Constructiv concernaient l'année 2023.

**Tableau 3-2: Évolution de l'emploi et des déclarations Limosa (travailleurs, salariés et indépendants), 2016-2023**

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%
2023	89.421	2,5%	61.519	-1,3%	27.902	12,2%

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%
2023	537.590	12,1%	363.957	8,9%	173.633	19,7%

Source : Constructiv

Entre 2017 et 2020, le nombre de travailleurs Limosa (ouvriers + indépendants) a suivi une tendance à la baisse. Au cours de cette période, le nombre de travailleurs Limosa a diminué de 30,2%. Cette baisse est tirée par la diminution du nombre d'ouvriers (-38,7%, contre +6,5% pour les indépendants). Le nombre de travailleurs Limosa est ensuite resté relativement stable en 2021 (+0,8%) et en 2022 (0,5%), avant d'augmenter en 2023 (+2,5%). Cette hausse est largement tirée par les indépendants Limosa (+12,2%). 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 2017-2020. Entre 2017 et 2020, le nombre total de déclarations Limosa

<sup>40</sup> Par travailleur actif, on entend un travailleur pour lequel une déclaration Limosa comprend au moins 1 jour de travail sur le trimestre dans la province concernée.

<sup>41</sup> La déclaration Limosa est une obligation légale qui s'adresse aux travailleurs salariés qui sont envoyés pour travailler temporairement ou partiellement en Belgique (c'est-à-dire les travailleurs qui travaillent habituellement dans un autre pays que la Belgique et les travailleurs qui sont embauchés dans un autre pays que la Belgique), ainsi qu'aux indépendants qui viennent temporairement ou partiellement exercer une activité indépendante dans un secteur à risques en Belgique (construction, transformation de la viande et nettoyage), mais qui n'y résident pas en permanence ou n'y sont pas établis. La déclaration Limosa concerne les activités "construction". Mais, c'est à l'interprétation de la personne qui fait la déclaration de déterminer s'il s'agit ou non d'une activité "construction".

introduites a baissé de 17,6% (-26,6% pour les salariés contre +15,8% pour les indépendants). Sur la période 2020-2023, le nombre total de déclarations Limosa introduites a augmenté de 28,3% (+23,9% pour les ouvriers et +38,7% pour les indépendants). À noter que des baisses significatives du nombre de travailleurs et de déclarations Limosa sont observées entre 2017 et 2018 (resp. -22,2% et -11,1%) et entre 2019 et 2020 (resp. -7,6% et -8,5%). Une forte reprise est ensuite observée en 2021 et 2023.

Comme mentionné dans les précédents rapports<sup>42</sup>, la baisse du nombre de travailleurs détachés entre 2017 et 2019 peut s'expliquer partiellement par le Plan pour une Concurrence loyale (PCL) conclu par les interlocuteurs sociaux de la construction en juillet 2015. Tandis que la baisse significative entre 2017 et 2018 s'explique dans une mesure significative par des changements administratifs rencontrés par les entreprises étrangères du secteur de la construction entraînant une orientation vers un autre type d'activité. Des travailleurs auparavant déclarés dans la construction sont dès lors susceptibles d'être déclarés dans d'autres secteurs d'activité - et ainsi échapper au paiement de certaines charges sociales spécifiques au secteur de la construction. Le détachement a de surcroît fait place à des permis de travail pour les pays tiers. En effet, de plus en plus de travailleurs travaillent dans notre secteur non plus via détachement mais via d'autres types de permis de travail (puisqu'ils viennent de pays qui se trouvent en dehors de l'UE).

En 2020, la baisse du nombre de travailleurs (et de déclarations) est due tant aux ouvriers (resp. -8,2% et -11,3%) qu'aux indépendants (resp. -6,3% et -1,0%) et est principalement liée à la crise sanitaire du coronavirus. À la suite de cette crise, les entreprises de la construction ont eu d'une part moins besoin de travailleurs détachés et il était d'autre part difficile pour ces travailleurs d'entrer en Belgique en raison des mesures comme la quarantaine obligatoire et la fermeture des frontières.

En 2021, une légère hausse du nombre de travailleurs (+0,8%), tirée par une augmentation du nombre d'ouvriers (+2,5%, contre -3,5% pour les indépendants) est observée suite à la forte reprise « post-COVID » de l'activité dans le secteur de la construction et à la diminution des mesures restrictives liées à la crise sanitaire, notamment au niveau de la fermeture des frontières. En 2022 et surtout en 2023, cette tendance à la hausse se poursuit, mais elle est cette fois tirée par les indépendants. En 2023, le nombre d'indépendants Limosa est d'ailleurs supérieur à son niveau de 2019 (période pré-COVID). Il est à souligner que le niveau relativement bas du nombre de travailleurs détachés entre 2021 et 2023 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.

---

<sup>42</sup> Cf. Rapport d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), de février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

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 interlocuteurs sociaux et le gouvernement, ont porté leurs fruits. Les effets du PCL 2015 semblent néanmoins s'estomper petit à petit. 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.

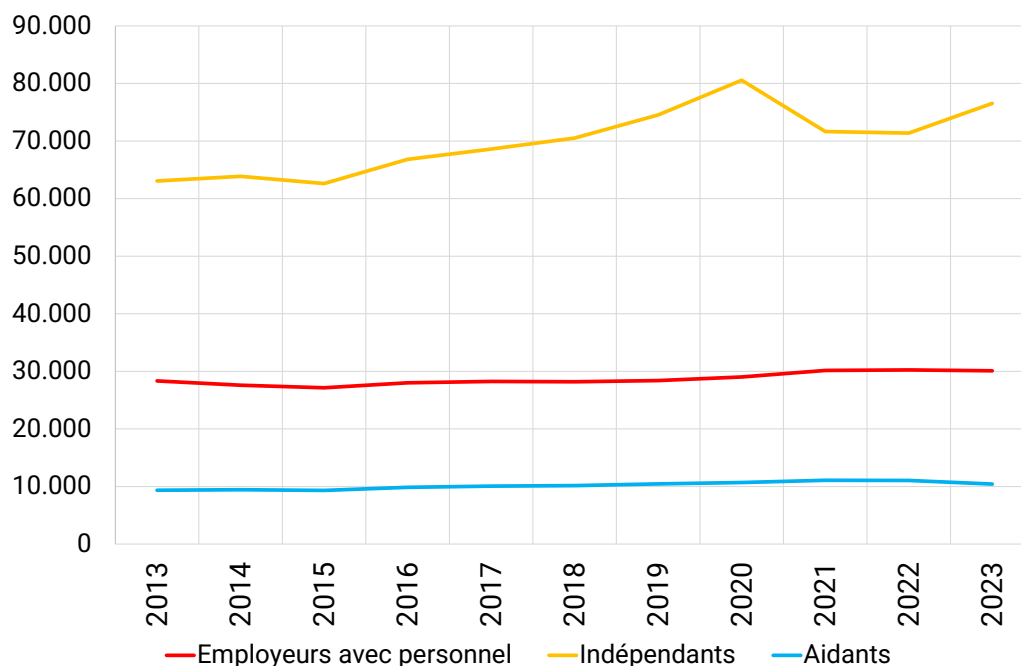
La lutte contre le dumping social et la fraude sociale reste d'ailleurs une priorité absolue pour les interlocuteurs sociaux de la construction. Cela implique notamment un contrôle ad hoc des règles lors de l'exécution des chantiers, ainsi que des inspections disposant des moyens nécessaires tant au niveau du contrôle des lois sociales que du bien-être au travail. Dans ce contexte, le 21 février 2024, les interlocuteurs sociaux du secteur de la construction ont d'ailleurs signé un nouveau Plan pour une Concurrence loyale (PCL)<sup>43</sup> - qui actualise le premier PCL de 2015.

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

Le Graphique 3-5 indique qu'entre 2013 et 2020, le nombre d'employeurs avec personnel dans le secteur de la construction est resté relativement stable et sous la barre des 30 000 employeurs. En 2021, le nombre d'employeurs avec personnel a augmenté et a dépassé la barre des 30 000, grâce à une hausse de 5,1% par rapport à 2020. En 2022, le nombre d'employeurs avec personnel dans le secteur de la construction s'élevait à 30 249 (+0,4% par rapport à 2021). Au deuxième trimestre 2023, ce nombre s'élevait à 30 098. 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 1,76% des employeurs du secteur occupent plus de 50 travailleurs.

---

<sup>43</sup> Cf. Plan pour une Concurrence Loyale (PCL) des interlocuteurs sociaux de la construction – [Nouvelle version du 21 février 2024](#).

**Graphique 3-5: Évolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2013-2023**

Source : ONSS et INASTI

**Tableau 3-3 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au 2<sup>e</sup> trimestre 2023**

2023.T2	Employeurs occupant								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
<b>Nombre</b>	21.575	4.282	2.457	1.255	300	143	68	14	4
<b>Proportion</b>	71,68%	14,23%	8,16%	4,17%	1,00%	0,48%	0,23%	0,05%	0,01%
<b>Cumulée</b>	71,68%	85,91%	94,07%	98,24%	99,24%	99,71%	99,94%	99,99%	100,00%

Source : ONSS

Comme mentionné dans le précédent rapport de conjoncture<sup>44</sup>, entre 2007 et 2020, le nombre d'indépendants et le nombre d'aidants dans le secteur de la construction ont suivi une tendance à la hausse. En 2020, le secteur de la construction comptait 80 562 indépendants et 10 695 aidants, ce qui représente une augmentation respective du nombre d'indépendants et d'aidants de 8,1% et 2,3% par rapport à 2019<sup>45</sup> et de 67,8% et 28,8% par rapport à 2007. L'augmentation des travailleurs dans le secteur de la construction est ainsi principalement tirée par les indépendants. Cela peut s'expliquer par les coûts de démarrage relativement faibles pour les travailleurs indépendants de la construction et par le fait que le secteur a tendance à miser sur l'entrepreneuriat. Beaucoup de travailleurs salariés dans la construction franchissent ensuite le pas, et deviennent entrepreneurs. On peut également noter que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, en

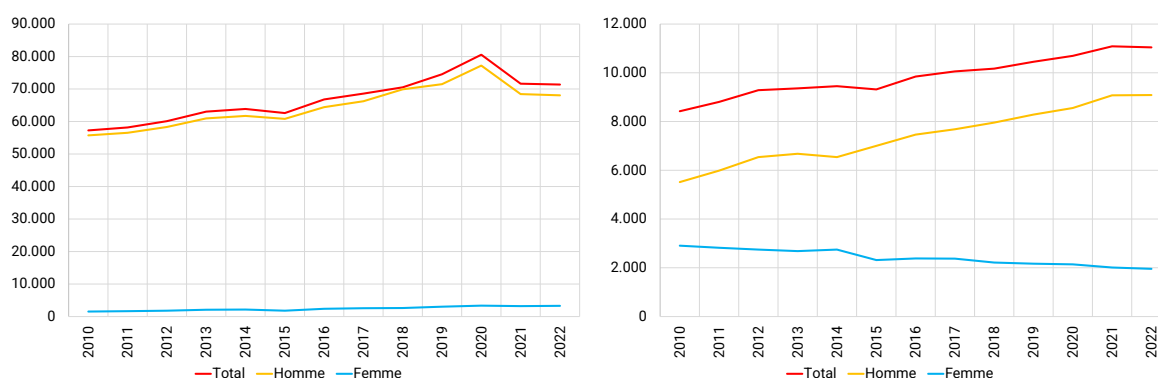
<sup>44</sup> Cf. « L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – décembre 2023 », CCE 2023-2738.

<sup>45</sup> Le fait que ce secteur ait pu tourner en grande partie "normalement" en 2020 (à l'exception du 1<sup>er</sup> confinement) semble avoir encouragé de nombreuses personnes à démarrer une activité indépendante dans la construction.

Flandre, il n'est en effet plus nécessaire de prouver ses connaissances professionnelles<sup>46</sup> pour exercer une profession dans certains secteurs (dont la construction). Cela a eu pour conséquence une hausse du nombre d'entrepreneurs qui se sont lancés dans la construction en Flandre, mais également une augmentation du nombre de faillites au sein des petites structures flamandes qui comptent peu de travailleurs (cf. point 2.3).

Néanmoins, alors que le nombre d'aidants a continué à croître en 2021 par rapport à l'année précédente (+3,7%), le nombre d'indépendants a diminué de 11%. Cette forte diminution - visible tant pour les indépendants principaux (-8,1%) que pour les indépendants complémentaires - est à relativiser. Elle s'explique par une très forte augmentation du nombre d'administrateurs de société en 2021 par rapport aux années précédentes en raison d'un changement de source utilisé par l'INASTI pour déterminer si un indépendant est administrateur ou pas. Ces données proviennent dorénavant de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE)<sup>47</sup>. En analysant l'évolution de l'ensemble des assujettis (administrateurs de sociétés inclus) dans le secteur de la construction pour les années 2020 et 2021, on constate que le nombre total d'indépendants actifs dans le secteur n'a en fait pas diminué, au contraire. Ce nombre s'élevait à 139 454 en 2021 contre 130 831 en 2020, ce qui représente une hausse de 6,6%. En 2022, le nombre d'indépendants (71 367) et le nombre d'aidants (11 044) est resté stable par rapport à 2021. En 2023, le nombre d'indépendants a bien augmenté (+7,2% par rapport à 2022) et atteint 76 534, tandis que le nombre d'aidants a diminué (-5,5%) pour s'élever à 10 438.

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



Source : INASTI

<sup>46</sup> Les connaissances de base en matière de gestion d'entreprise ne doivent plus non plus être démontrées.

<sup>47</sup> Ceci démontre une importante sous-estimation du nombre d'administrateurs de société dans le passé. Pour rappel, une seule activité professionnelle est enregistrée par personne, à savoir l'activité à laquelle le plus de temps est consacré. Ceci implique qu'en analysant les données par sous-branches, on remarque une baisse du nombre d'indépendants dans presque toutes les sous-branches d'activité (y compris le secteur de la construction) puisque les administrateurs y sont séparés.

Comme mentionné dans le précédent rapport de conjoncture<sup>48</sup>, la proportion de femmes dans le secteur de la construction parmi les indépendant(e)s et les aidant(e)s est également faible (cf. Graphique 3-6). En 2023, les femmes représentaient 4,5% des indépendant(e)s et 17,9% des aidant(e)s du secteur. En termes d'évolution, le Graphique 3-6 montre que le nombre de femmes indépendantes dans le secteur a suivi une tendance à la hausse entre 2007 et 2020 en passant de 1 058 à 3 338 (soit une hausse de 215,5%). En 2021, cette tendance à la hausse s'est interrompue (-4%). Cette diminution est toutefois inférieure à celle observée pour l'ensemble des indépendants (-11%, cf. supra)<sup>49</sup>. Comme susmentionné, la baisse du nombre d'indépendants entre 2020 et 2021 est toutefois à relativiser. En ce qu'elle s'explique par un changement de méthodologie de l'INASTI au niveau de la collecte de données (cf. supra). Dans les faits, il y a une hausse de l'ensemble des assujetties (administratrices de sociétés incluses) dans le secteur de la construction pour les années 2020 et 2021. Malgré une croissance de 3,0% par rapport à 2021, le nombre de femmes indépendantes (3 301) en 2022 reste inférieur à celui de 2020. Avec une nouvelle croissance (+4,1% par rapport à 2022), le niveau de 2020 a été rattrapé en 2023. Le nombre de femmes indépendantes étaient de 3 436. Le nombre de femmes aidantes a poursuivi sa tendance à la baisse et est passé de 3 560 en 2007 à 1 957 en 2022 et à 1 865 en 2023.

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

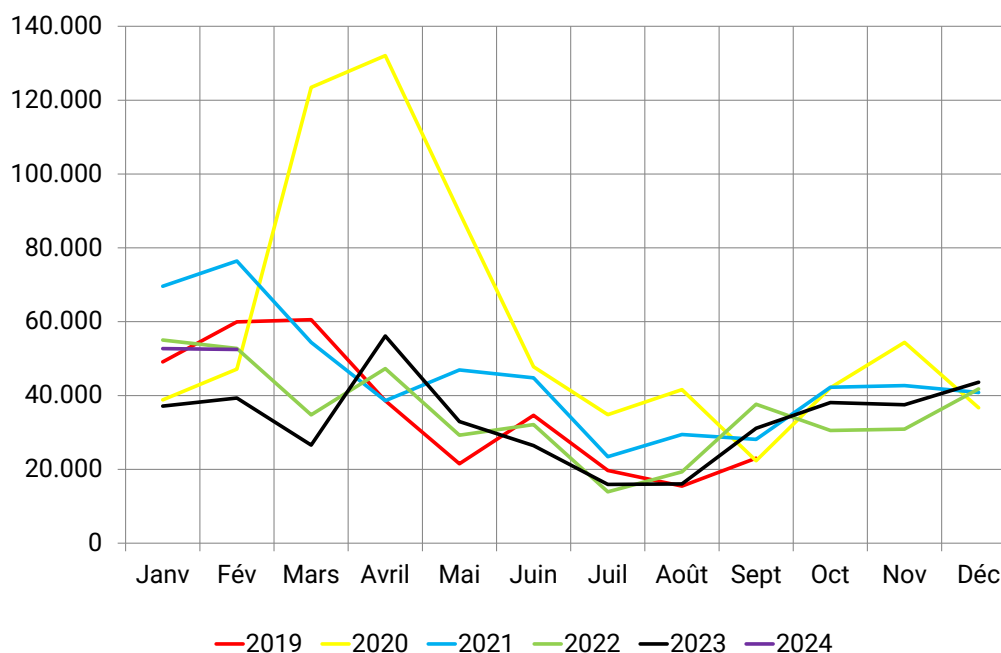
Le nombre de chômeurs temporaires a explosé en mars et en avril 2020 (premier confinement) par rapport à février 2020 (+180,1%) et par rapport à la même période l'année précédente (+103,9% en mars et +242,2% en avril). En avril 2020, le nombre de chômeurs temporaires s'élevait ainsi à 132 052. Le nombre de chômeurs temporaires a ensuite fortement diminué pour revenir à des niveaux plus proches de la normale, avec cependant encore un pic en novembre 2020 (deuxième confinement). L'impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction a été moins important que lors du premier confinement<sup>50</sup>.

---

<sup>48</sup> Cf. « L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – décembre 2023 », [CCE 2022-2738](#).

<sup>49</sup> Comme susmentionné, cette tendance peut être un effet de « remise à la normale » suite à la hausse particulièrement marquée du nombre d'indépendants dans le secteur de la construction en 2019 et en 2020. Des personnes ayant décidé de démarrer une activité indépendante dans la construction durant la crise sanitaire, ont pu retourner vers d'autres statuts ou d'autres secteurs une fois la crise passée.

<sup>50</sup> Cf. Rapport « Impact du deuxième confinement sur le secteur de la construction », [CCE 2020-2507](#).

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

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 en 2022 et de 33 402 en 2023, le nombre de chômeurs temporaires est revenu à son niveau d'avant-crise sanitaire.

### 3.3 Évolution des postes vacants

Comme déjà souligné dans les précédents rapports, indépendamment des fluctuations conjoncturelles, le secteur de la construction est confronté depuis plusieurs années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié<sup>51</sup>. Le secteur éprouve d'une part des difficultés pour embaucher de nouveaux travailleurs et a d'autre part un besoin accru de nouvelles compétences liées à l'évolution technologique, aux innovations et à la transition vers une société neutre en carbone. Ces difficultés sont toujours bien présentes en 2023.

La construction reste nettement plus touchée par la pénurie de main d'œuvre que d'autres secteurs. Selon les données de Statbel, le taux de vacance de la construction (6,3%) est parmi les plus élevés de l'économie belge, derrière les secteurs de l'hébergement et de la restauration (8,3%), des activités spécialisées, scientifiques et techniques (7,7%) et de l'information et de la communication (7,2%). De nombreux profils sont ainsi demandés (manœuvres, maçons, couvreurs, charpentiers, coffreurs, carreleurs, plafonneurs, grutiers mais aussi contre-maîtres, ingénieurs, géomètres,

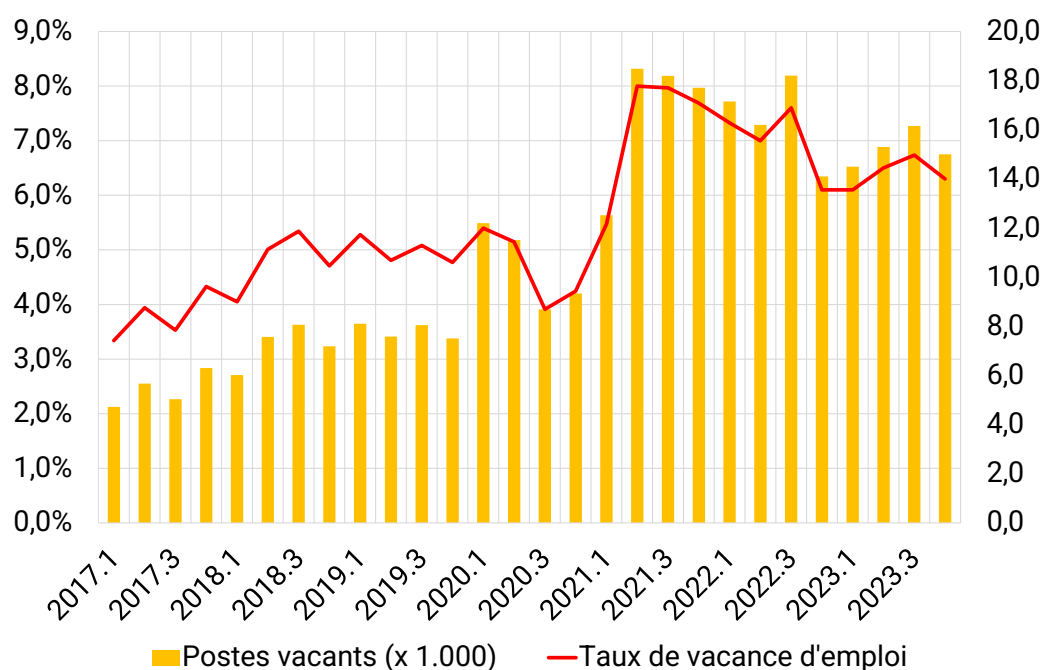
<sup>51</sup> Le nombre de postes vacants dans le secteur oscille entre 10 000 et 20 000 depuis des années.



deviseurs, chefs de chantier), les domaines de la rénovation énergétique, de la pose de matériaux renouvelables ou des travaux d'infrastructure étant particulièrement porteurs.

Le Graphique 3-8 montre que le taux de vacance dans le secteur s'est particulièrement accru à partir du deuxième trimestre de l'année 2021 et est resté élevé depuis, avant de diminuer au quatrième trimestre de 2022. Selon les données de Statbel, en 2023, le taux de vacance d'emploi<sup>52</sup> dans le secteur entre 6,1% et 6,7%. Au quatrième trimestre 2023, il s'élevait ainsi à 6,3%, ce qui représente environ 15 000 postes vacants (soit 8% des offres d'emplois insatisfaites). Ces postes sont surreprésentés en Flandre, où près des trois quarts des offres non satisfaites sont concentrées. Faute de main d'œuvre qualifiée suffisante, certaines entreprises sont dès lors contraintes de limiter leur offre et d'augmenter leurs délais de livraisons ou d'avoir recours aux travailleurs étrangers, qu'ils s'agissent d'indépendants étrangers ou de travailleurs détachés (cf. point 3.1.2).

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



Source : Statbel

Même si la situation s'est un peu améliorée par rapport à 2021 et 2022, il y a toujours plus de postes vacants qu'avant la crise sanitaire. Sans compter que cette amélioration du taux de vacance dans le secteur est probablement due à la diminution de la demande dans la construction résidentielle, plutôt qu'à une réponse structurelle aux difficultés de recrutement de personnel qualifié qui perdurent depuis des années dans le secteur.

<sup>52</sup> C'est-à-dire le nombre d'emplois vacants par rapport au nombre total de postes au sein de l'entreprise. Ces données comprennent tant les postes fixes que les postes intérimaires.



Le taux significatif de vacances serait notamment dû à un problème d'image stéréotypée et erronée du secteur. Selon une enquête menée par Constructiv auprès de 2005 personnes, seul un Belge sur 10 se dit enclin à travailler dans le secteur de la construction. Le secteur apparaît peu attractif, particulièrement auprès des étudiants et des demandeurs d'emploi. On peut d'ailleurs observer que le nombre d'élèves qui suivent la voie de l'enseignement technique ou professionnel dans le domaine de la construction est faible en Belgique. Ce nombre a de plus diminué au cours des dernières années. Ces constats démontrent une nécessité de revaloriser les filières techniques et professionnelles, ainsi que 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.

Constructiv prévoit une augmentation du besoin de remplacement annuel dans les années à venir dans le secteur en raison du vieillissement de la population (départs à la retraite)<sup>53</sup>. Les besoins en travailleurs qualifiés dans le secteur de la construction sont également susceptibles d'augmenter court terme pour garantir la réalisation des investissements prévus dans le cadre du plan pour la reprise et la résilience (PRR)<sup>54</sup>, ainsi qu'au cours des 30 prochaines années, en fonction du rythme des investissements nécessaires pour réussir la transition vers la neutralité carbone (« Green Deal »)<sup>55</sup>. La difficulté de trouver des travailleurs qualifiés risque de s'amplifier dans les années à venir et de devenir un grand problème sociétal dans les années à venir. C'est maintenant qu'il faut investir dans la création de nouveaux logements abordables, durables et qualité (dont les logements sociaux), dans l'isolation des bâtiments et dans des infrastructures durables<sup>56</sup>. Ces investissements inéluctables et impératifs permettront de tendre vers la réalisation des objectifs climatiques et énergétique de long terme, de lutter contre la crise du logement, ainsi que de réduire la vulnérabilité des ménages et entreprises aux prochaines crises énergétiques. La

---

<sup>53</sup> La structure d'âge du secteur est d'ailleurs assez inquiétante : la catégorie des 50-60 ans y étant plus fortement représentée que celle des 20-30 ans.

<sup>54</sup> Constructiv a d'ailleurs annoncé que le secteur de la construction a l'intention d'embaucher 100 000 travailleurs au cours de la période 2022-2027 (Source : [Article de la rtbf du 7 avril 2022](#)).

<sup>55</sup> Selon McKinsey (2021), la transition vers la neutralité carbone, au niveau de l'UE-27, entraînerait la création de 11 millions d'emplois d'ici 2050 et la destruction de 6 millions d'emplois, soit un solde net de 5 millions d'emplois. Derrière le secteur de l'énergie (dont renforcement et modernisation des infrastructures de réseaux, construction de nouvelles unités de production, ...), le second secteur contributeur à l'emploi serait le bâtiment (rénovation parc immobilier de logement et commercial). Selon Eurofound (2019), la Belgique serait un des pays européens qui bénéficieraient le plus d'une politique permettant d'atteindre les objectifs de l'accord de Paris en termes d'emplois. Le secteur de construction belge serait ainsi le premier bénéficiaire de la transition climatique en termes de création d'emplois.

<sup>56</sup> Cf. notamment « Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité » de la CCS Construction, [CCE 2022-2200](#).

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 interlocuteurs sociaux de la construction ont d'ailleurs insisté dans leur avis<sup>57</sup> sur la nécessité de développer et de mettre en place une nouvelle vision et une nouvelle stratégie en matière d'emploi et de formation pour le secteur de la construction, avec l'ensemble des acteurs compétents (enseignement, organisations compétentes en matière de formation en alternance, médiateurs d'emploi, autorités publiques, etc.). Selon eux, quatre grands objectifs sectoriels ambitieux (4x20%) doivent former le cadre de référence en matière d'emploi et de formation dans le secteur de la construction à l'horizon 2030<sup>58</sup> :

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

Il est ainsi plus que temps de revaloriser l'enseignement dans le domaine de la construction (notamment auprès des jeunes) et d'axer davantage la politique d'emploi sur l'orientation, la formation et le redéveloppement. « Garantir un nombre suffisant de travailleurs avec les qualifications requises et lutter contre le dumping social » est d'ailleurs l'un des quatre grands objectifs prioritaires – identifiés dans le « Mémoire 2024 »<sup>59</sup> - que doit atteindre la politique publique en matière de construction, de logement et d'infrastructure, selon les interlocuteurs sociaux de la construction.

---

<sup>57</sup> Cf. La vision des partenaires sociaux de la construction pour assurer les besoins de formation et d'emploi du secteur dans les années à venir, [CCE 2021-1301](#).

<sup>58</sup> La campagne de Constructiv « Nous Construisons Demain » qui vise à relancer l'attractivité du secteur de la construction est par exemple un bon pas dans ce sens.

<sup>59</sup> Cf. Mémoire « Recommandations prioritaires pour une construction durable et social », [CCE 2024-0860](#).

## 4 Permis de bâtir et de transformation<sup>60</sup>

La délivrance de permis de bâtir et la délivrance de permis de rénovation constituent de bons baromètres de l'activité à venir dans le secteur de la construction. Le permis de bâtir est la dernière étape des procédures mises en œuvre par les pouvoirs publics en matière d'urbanisme et de délivrance de permis de construire, avant le démarrage des travaux. Ils préfigurent ainsi le nombre de bâtiments et de logements qui sont susceptibles d'être construits et rénovés dans les mois à venir en supposant toutefois une économie stable<sup>61</sup>. L'évolution de la délivrance des permis de bâtir et des permis de rénovation pour les bâtiments résidentiels et non résidentiels est par conséquent décrite dans le présent rapport. Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels

### 4.1.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels

Les rapports précédents<sup>62</sup> mettaient d'une part en évidence que, malgré un impact négatif lors du premier confinement (notamment dû aux retards liés aux procédures de délivrance de permis), le nombre de permis délivrés pour la construction et la rénovation de bâtiments avait relativement bien résisté à la crise sanitaire au cours de l'année 2020 - en particulier en ce qui concerne le secteur résidentiel. Et d'autre part que l'engouement des belges pour la construction, tant des ménages que des entreprises, était toujours bien présent au premier semestre de l'année 2021 - en particulier en ce qui concerne la construction (et la rénovation) de bâtiments résidentiels. Avec 31 888 bâtiments résidentiels et 61 917 logements pour lesquels un permis de bâtir a été accordé, l'année 2021 est en effet caractérisée par l'octroi d'un nombre élevé de permis résidentiels de bâtir et de rénover par rapport aux années précédentes. Les années 2020 et 2021 ont ainsi été de belles années pour le secteur de la construction résidentiel.

En 2022, le nombre de permis de bâtir délivrés pour la construction de bâtiments résidentiels a atteint 28 769 (cf. Tableau 4-1), soit resp. 9,8% de moins qu'en 2021. En termes de logements, cela représente un nombre de 54 385 (contre 61 917 en 2021, 56 578 en 2020 et 57 821 en 2019). L'analyse trimestrielle illustrée par le Graphique 4-1 indique qu'au cours des quatre trimestres de 2022, le nombre de permis de bâtir octroyés pour la construction de logements a été plus faible qu'en 2021 (resp. -6,6%, -14,9%, -11,3% et -16,0%). L'année 2022 a ainsi été une moins bonne année pour la construction résidentielle en comparaison aux années précédentes. Cette diminution du nombre de permis de bâtir résidentiel par rapport à 2021 s'observe dans les trois Régions du pays. Le nombre de permis de bâtir octroyés pour la construction de

---

<sup>60</sup> Les données présentées dans le présent rapport de conjoncture diffèrent quelque peu de celles des rapports présentes en raison d'une correction des données de Statbel.

<sup>61</sup> Le temps entre la demande et l'obtention du permis prend plusieurs mois et peut même aller jusqu'à un an dans certaines régions. Des changements importants (comme par ex. une forte hausse des prix des matériaux de construction) sur ce laps de temps peut remettre en cause la décision d'entreprendre les travaux de construction ou de rénovation.

<sup>62</sup> Cf. Rapports de février 2022 (CCE 2022-0250) et de juin 2021 (CCE 2021-2149).

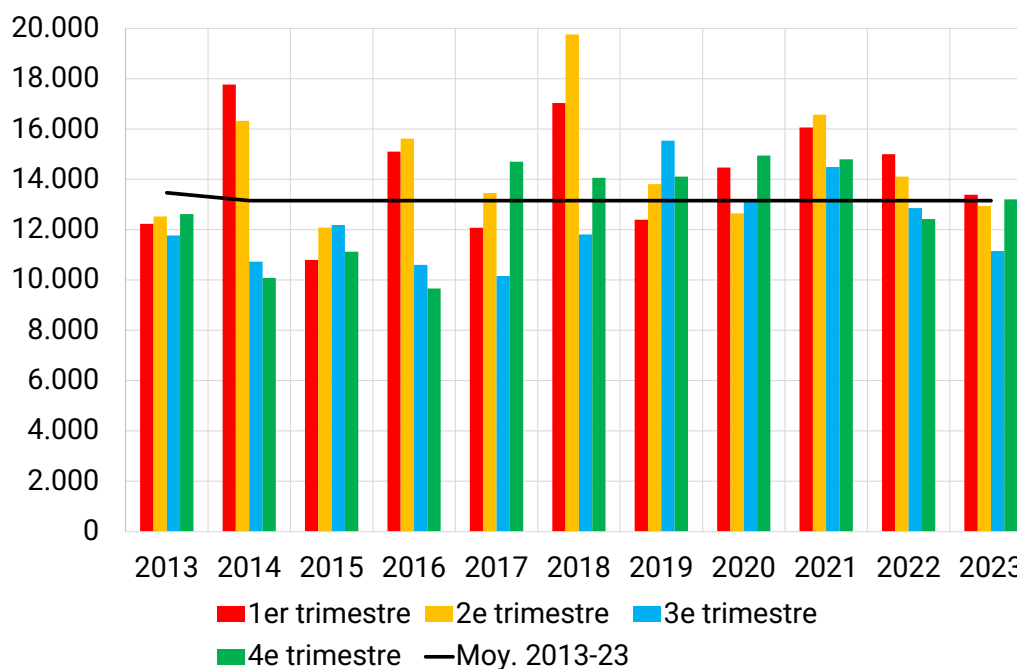
bâtiments résidentiels a diminué de 9% en Flandre, de 11,8% en Région wallonne et de 12,8% dans la Région de Bruxelles-Capitale.

**Tableau 4-1: Évolution annuelle des permis de bâtir résidentiels, 2013-2023**

RES.	NOUVELLES CONSTRUCTIONS			
	Bâtiments		Logements	
	Nbre	Δ	Nbre	Δ
2012	24.774		46.813	
2013	23.862	-3,7%	49.141	5,0%
2014	25.553	7,1%	54.903	11,7%
2015	21.916	-14,2%	46.181	-15,9%
2016	22.963	4,8%	50.978	10,4%
2017	22.759	-0,9%	49.972	-2,0%
2018	28.842	26,7%	62.656	25,4%
2019	27.549	-4,5%	57.821	-7,7%
2020	28.686	4,1%	56.578	-2,1%
2021	31.888	11,2%	61.917	9,4%
2022	28.769	-9,8%	54.385	-12,2%
2023	25.556	-11,2%	50.682	-6,8%

Source : CCE sur base de Statbel

**Graphique 4-1: Évolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (2013-2023)**

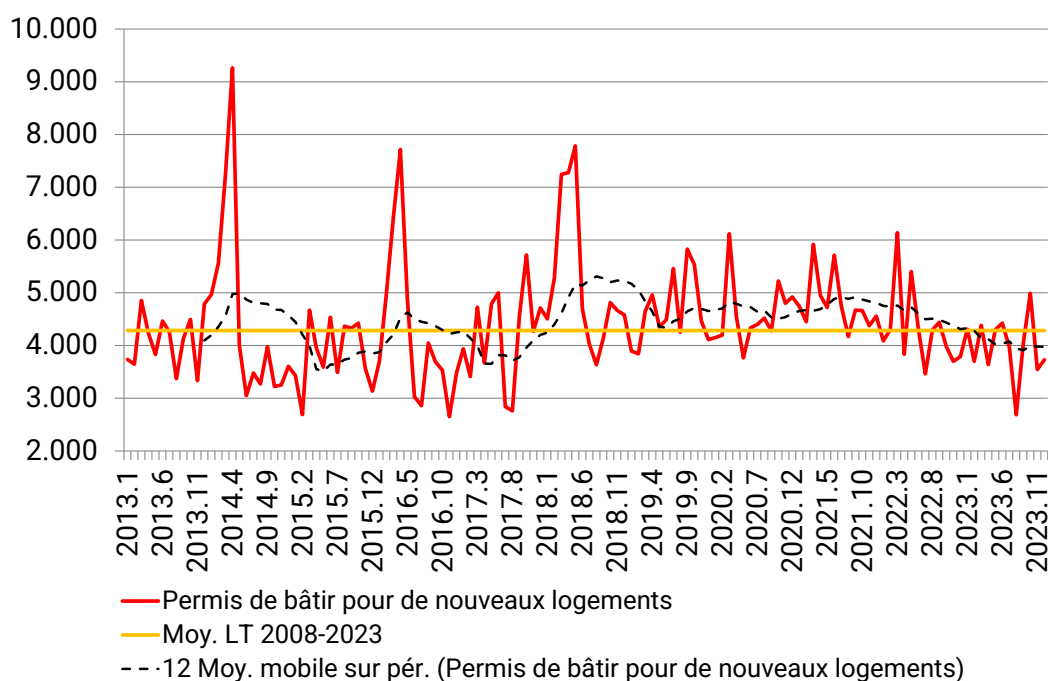


	Δ période précédente		Δ même période année précédente		Δ même période 2019	
	Bâtiment	Logement	Bâtiment	Logement	Bâtiment	Logement
2023.T1	13,8%	7,8%	-16,7%	-10,7%	6,9%	8,0%
2023.T2	-11,2%	-3,3%	-14,8%	-8,3%	-7,1%	-6,3%
2023.T3	-8,6%	-13,8%	-14,4%	-13,3%	-20,4%	-28,2%
2023.T4	12,7%	18,4%	4,2%	6,3%	-5,9%	-6,4%

Source : CCE sur base de Statbel

La tendance baissière entamée en 2022 s'est poursuivie au cours de l'année 2023. Durant cette période, 25 556 permis de bâtir résidentiel ont été octroyés (soit -11,2% par rapport à 2022) pour un total de 50 682 logements (soit -6,8%). À nouveau, la baisse s'enregistre dans les trois Régions du pays. En Flandre, 19 035 permis ont été délivrés (contre 21 402 en 2022). En Wallonie, 6 312 autorisations ont été décernées (contre 7 126 en 2022) et à Bruxelles, il y en a eu 129 (contre 143 en 2022). Le nombre de permis accordés pour la construction résidentielle connaît ainsi une période de baisse ininterrompue depuis la fin de l'année 2021 (cf. Graphique 4-2).

**Graphique 4-2: Évolution mensuelle des permis de bâtir 2013-2023 pour les nouveaux logements**



Source : CCE sur base de Statbel

Le Graphique 4-2 (ligne rouge) montre que l'évolution des permis de bâtir pour les nouveaux bâtiments résidentiels enregistre régulièrement d'importants pics et creux<sup>63</sup>. C'est pourquoi, il est pertinent d'analyser la moyenne mobile sur 12 mois. Celle-ci montre que la moyenne des permis de bâtir délivrés pour la construction de nouveaux logements a suivi une tendance à la baisse depuis le deuxième semestre 2021 (cf. ligne en pointillée du Graphique 4-2). En décembre 2023, elle se situe en-dessous (47 712) du niveau de la moyenne à long terme (51 420 permis accordés par an, soit 4 285 permis accordés par mois).

Cette baisse continue de nouveaux projets de construction – mesuré par la diminution continue des permis octroyés pour la construction résidentielle - confirme la crise que traverse l'immobilier résidentiel neuf en Belgique. Les coûts de construction toujours élevés, et les taux d'intérêts relativement hauts (cf. point 5) continuent de freiner en 2023 les projets de construction des ménages belges. Bien que la hausse des prix des matériaux de construction se soit arrêtée – à des niveaux toujours élevés (cf. point 2.3) et qu'il en est de même pour les taux d'intérêt (cf. point 5.3), ces coûts supplémentaires se sont ajoutés à des difficultés bien connues (retards dans la délivrance des permis, abondance des recours, ...) et ont également refroidi les investissements des promoteurs immobiliers dans la construction neuve.

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 aient été encore relativement bien remplis au cours de l'année 2022 et de l'année 2023. La chute de la demande de permis en 2022 et 2023 risque cependant de peser lourdement sur les carnets de commandes et l'activité du secteur de la construction résidentielle en 2024 et, dans une moindre mesure en 2025. La moyenne mobile suggère que les permis se sont stabilisés à un faible niveau durant le second semestre 2023 (cf. Graphique 4-2). L'évolution des permis de bâtir est cohérente avec les perspectives du BFP (2024) qui s'attendent à ce que les investissements en logement reculent de 2,5% en 2024, sur base annuelle, et redeviennent légèrement positifs en 2025 (+0,5%). La stabilité entrevue des permis de bâtir laisse présager une reprise modérée et lente des carnets de commandes des entreprises du secteur de la construction au cours des prochaines années. Une telle reprise ne sera probablement pas suffisante pour éviter une crise du logement, des milliers de logements supplémentaires doivent être construits au cours des prochaines années<sup>64</sup>, non seulement des logements occupés par leur propriétaire, mais aussi des logements à louer.

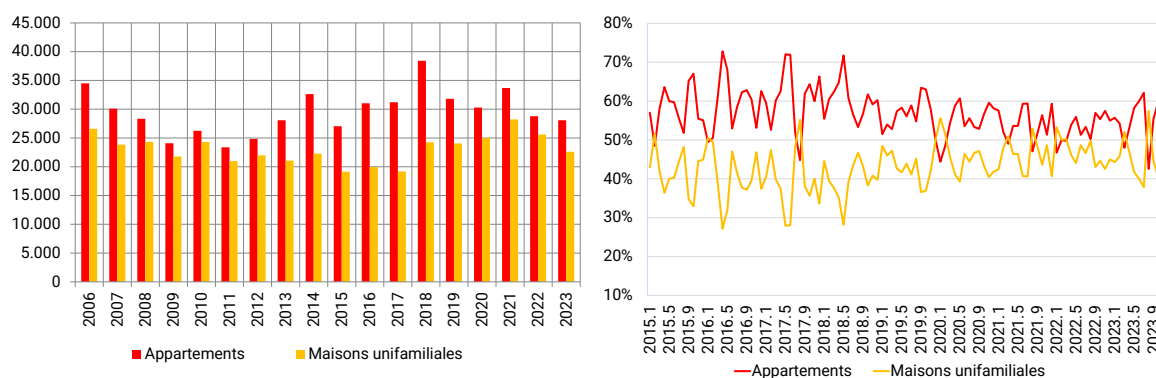
---

<sup>63</sup> À noter qu'il a déjà été souligné dans les rapports antérieurs que le renforcement des exigences énergétiques n'est pas étranger à ce phénomène. Ces mesures en matière d'exigences énergétiques se reflètent dans une demande massive de permis durant le mois précédant l'entrée en vigueur, suivie de l'octroi effectif des permis en cours des mois suivants (par ex. forte hausse en décembre 2017 avant l'entrée en vigueur le 1er janvier 2018 d'un durcissement des exigences énergétiques pour les habitations en Flandre). Ce phénomène, qui s'est reproduit à chaque entrée en vigueur d'exigences énergétiques plus strictes, a également été observée, mais dans une bien moindre mesure, suite aux nouvelles exigences de 2020.

<sup>64</sup> Pour répondre à la demande de logements en raison de l'évolution démographique et de la composition des ménages, la construction de resp. 225 000 et 810 000 logements supplémentaires seront nécessaires d'ici 2030 et 2060 (CCE, 2024).

. Selon la BNB (2024), la forte hausse des coûts de construction (coût des matériaux et coût de financement), et, dans une moindre mesure, la demande croissante de logements peu énergivores – motivées par les prix élevés de l'énergie et les obligations de rénovation (effectives ou à venir) de plus en plus strictes – ont tiré à la hausse les prix des logements neufs en Belgique. Cette situation rend l'accessibilité aux logements plus difficiles pour les ménages et limite la contribution positive des nouvelles constructions – qui sont soumises à une réglementation stricte en matière de performance énergétique - à la réalisation des objectifs climatiques. À noter que ces avantages peuvent également être atteints via les opérations de démolition reconstruction ou la conversion des grandes (anciennes) résidences unifamiliales (ou même de bureaux vides) en multiples logements.

**Graphique 4-3: Évolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles, appartements vs maisons, par année (à gauche) et par mois (à droite), 2015-2023**



Source : Statbel

Par forme de logement, on observe qu'entre 2003 et 2023, davantage de permis sont délivrés pour la construction d'appartements neufs que pour la construction de nouvelles habitations unifamiliales<sup>65</sup>. L'évolution de ces deux formes de logement en Belgique diverge en effet depuis quelques années au profit des appartements. L'écart en faveur des appartements s'est particulièrement creusé entre 2011 et 2018, avec une différence marquée en 2018. En 2023, 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. Entre 2020 et 2022, les deux séries se situaient même pratiquement au même niveau. En 2022, des permis ont été délivrés pour la construction de 28 780 appartements (soit 52,9% du nombre total de permis délivrés pour la construction de nouveaux logements, contre 54,4% en 2021, 54,8% en 2020, 56,9% en 2019, 61,3% en 2018 et 62,0% en 2017) et de 25 605 logements unifamiliaux. En 2023, l'écart s'accroît en faveur des appartements (55,4%). Entre 2022 et 2023, le nombre de permis accordés pour la construction de maisons familiales (-11,7%, contre -9,3% en 2022 par rapport à 2021) a diminué plus fortement que les appartements (-2,4%, contre -14,6% en 2022 par rapport à 2021).

<sup>65</sup> Au cours des années 2010-2011, les deux se situaient à peu près au même niveau.



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. Ces derniers souffrent ainsi de la hausse des coûts de construction couplée à l'érosion du pouvoir d'achat des acquéreurs. La fin de la TVA à 6% sur les démolitions-reconstructions pour les entreprises de construction et les promoteurs immobilier à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024<sup>66</sup> va encore accentuer davantage ce contexte d'incertitude croissante. Une telle décision politique risque fortement de limiter les investissements de ces acteurs dans la construction neuve, et par conséquent la construction d'appartements neufs. Une telle décision pose de ce fait grandement question dans un contexte de défi climatique et de pénurie de logements abordables, durables et qualité, et ainsi que vis-à-vis de l'objectif de densification du logement et de limitation de l'artificialisation des sols.

En attendant une reprise spontanée de la construction résidentielle, les interlocuteurs sociaux de la construction demandent ainsi aux pouvoirs publics d'agir au niveau de l'offre par une politique visant notamment à stimuler la construction neuve, les opérations de démolition-reconstruction<sup>67</sup> et la reconversion d'immeubles, tout en veillant à maîtriser les coûts de la construction et du logement<sup>68</sup>. Et ce, tant vis-à-vis des ménages que des constructeurs et des promoteurs immobiliers.

#### 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 2,0% 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 3,6% en 2021. Ce nombre a ensuite chuté de 10,8% en 2022 par rapport à 2021. Durant cette année, des permis ont été délivrés pour 5 922 bâtiments non résidentiels. En termes de volume, cela représente

---

<sup>66</sup> En octobre 2023, le gouvernement fédéral a décidé de prolonger, de manière permanente, le taux réduit de TVA (6% au lieu de 21%) pour les travaux de démolition et de reconstruction qui devait initialement se terminer à la fin de l'année – toutefois avec certaines restrictions. À partir de janvier 2024, cette mesure sera restreinte aux particuliers. De plus, elle est désormais applicable uniquement aux maisons individuelles d'une surface habitable de 200 m<sup>2</sup>. En outre, le bâtiment reconstruit doit être exclusivement ou principalement destiné à l'habitation et doit être effectivement occupé par le constructeur ou l'acheteur pendant une période de 5 ans. Cela signifie que, désormais, seuls les particuliers qui démolissent et reconstruisent leur maison peuvent bénéficier de ce taux réduit. Les grands projets de logements impliquant la démolition et la reconstruction ne sont plus éligibles au taux de TVA réduit de 6%.

<sup>67</sup> Sur certaines parcelles constructibles, une démolition-reconstruction d'une seule unité d'habitat vétuste ou énergétiquement inefficace peut permettre le développement d'un projet au gabarit raisonnable mais présentant plusieurs logements à un prix accessible (et ainsi également une densification de l'habitat).

<sup>68</sup> Cf. Mémoire « Recommandations prioritaires pour une construction durable et social », [CCE 2024-0860](#).

28 657 998 m<sup>3</sup>, soit 18,8% de moins qu'en 2021. En 2023, cette tendance baissière s'est poursuivie, avec la délivrance de 5 504 permis de bâtir pour des bâtiments non résidentiels – soit une diminution de 7,1% par rapport à 2022. On observe toutefois une croissance en termes de volume avec 21 231 452 m<sup>3</sup> construits, soit 9,0% de plus qu'en 2022. Le volume construit reste toutefois bien inférieur à la moyenne de ces dix dernières années (35 488 333 m<sup>3</sup>). La hausse en termes de volume observée en 2022 est en partie tirée par l'un ou l'autre grand projet autorisé en fin d'année, principalement en Flandre et dans une moindre mesure en Wallonie (cf. infra) – le volume de bâti résidentiel autorisé ayant diminué à Bruxelles entre 2023 (1 669 917 m<sup>3</sup>) et 2022 (1 017 574 m<sup>3</sup>).

Bien que la tendance soit globalement à la baisse depuis 2008<sup>69</sup>, le Graphique 4-4 met en évidence, pour l'année 2022, une diminution marquée du volume de bâtiments non-résidentiels pour lesquels des permis de construction sont octroyés. À cela, deux explications potentielles. Premièrement, l'affaiblissement de la confiance des entreprises (notamment dans les secteurs des services et du commerce, cf. point 1.2) les incite à investir moins dans l'immobilier non-résidentiel. Deuxièmement, certaines tendances - telles que la généralisation du télétravail post-COVID, la flambée des prix de l'énergie, ou encore le développement de l'e-commerce - peuvent entraîner un shift sur le plan immobilier vers une diminution significative de la superficie totale non-résidentielle, utilisée par les entreprises (et les pouvoirs publics).

L'analyse trimestrielle illustrée par le tableau du Graphique 4-4 indique qu'une baisse du nombre de permis est observée lors des trois premiers trimestres de 2023 par rapport aux mêmes périodes de l'année précédente – avec une forte diminution au premier trimestre 2023 (-18,3%). Au quatrième trimestre 2023, le nombre de permis est 4,1% plus élevée qu'au quatrième trimestre 2022. En termes de volumes, on observe une diminution au premier trimestre 2023 (-5,3%) par rapport à la même période en 2022, suivi de deux trimestres relativement similaires à l'année précédente. Au quatrième trimestre 2023, 10 711 689 m<sup>3</sup> de bâtiments non-résidentiels ont reçu un permis – dont 4 978 477 m<sup>3</sup> en décembre 2023 (3 736 799 m<sup>3</sup> en Flandre, 998 285 m<sup>3</sup> en Wallonie et 243 393 m<sup>3</sup> à Bruxelles). Cela représente une très forte croissance par rapport au trimestre précédent (+69,7%) et par rapport au quatrième trimestre de l'année 2022 (+45,4%). Après avoir chuté au cours de l'année 2022, la moyenne mobile sur 12 mois du volume de bâtiments non-résidentiels (ligne en pointillé sur le Graphique 4-4) s'est stabilisée en 2023, avant de repartir à la hausse au quatrième trimestre 2023 – avec les performances du mois de décembre 2023.

---

<sup>69</sup> Depuis le 1er janvier 2019, la moyenne mobile sur 12 mois est inférieur à 35 millions de m<sup>3</sup>, alors qu'elle s'élevait à plus 50 millions de m<sup>3</sup> au 1er janvier 2008.

**Graphique 4-4: Évolution des permis de bâtir 2013-2023 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
2023.T1	-14,3%	-18,3%	-6,8%	-5,3%
2023.T2	18,7%	-6,8%	7,7%	-6,2%
2023.T3	-7,1%	-6,8%	-13,6%	0,8%
2023.T4	10,2%	4,1%	68,7%	46,4%

Source : CCE sur la base de Statbel

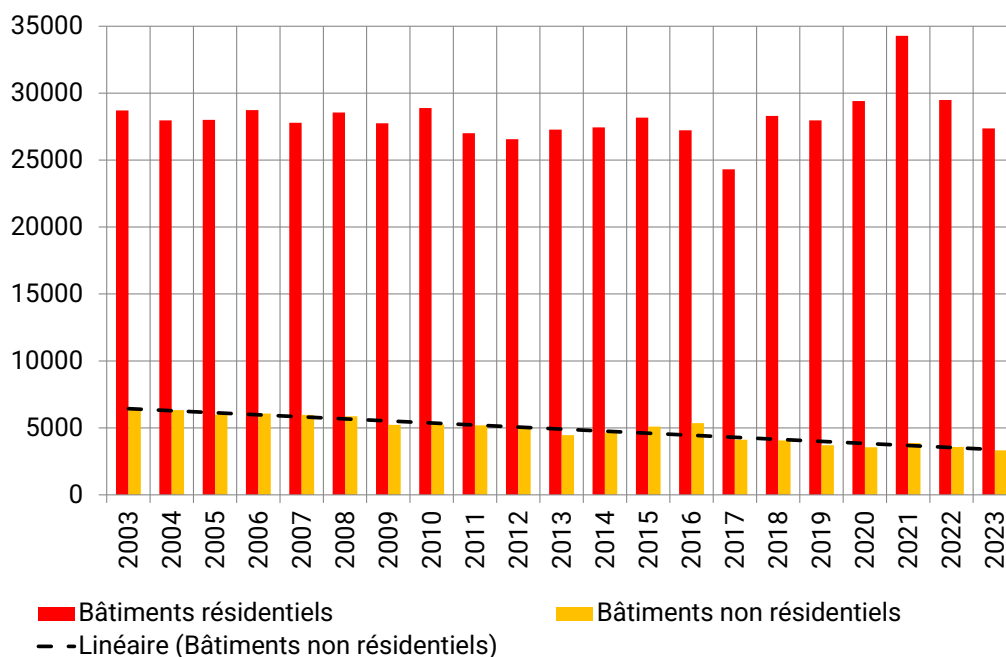
La taille moyenne des projets de construction non résidentiels a atteint un niveau très élevé entre mars 2017 et février 2018 (environ 10 000 m<sup>3</sup>/projet). Il s'en est suivi une diminution considérable de la taille moyenne des projets de construction les années suivantes. En 2022, la taille moyenne d'un projet s'élevait à 4 842 m<sup>3</sup>, contre 5 304 m<sup>2</sup> lors de l'année précédente. En 2023, on observe une croissance de taille des projets, avec en moyenne 5 636 m<sup>3</sup> - encore une fois cette hausse est largement tirée par le quatrième trimestre de l'année et en particulier par le mois de décembre 2023 (9 648 m<sup>3</sup> contre 5 909 m<sup>3</sup> en octobre et 5 926 m<sup>3</sup> en novembre).

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

Avant de commencer l'analyse, il convient de souligner que les 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. De plus, les rénovations purement énergétiques (dont les rénovations « importantes »), qu'elles soient soumises ou non à un permis, ne figurent pas dans les statistiques de Statbel.

Ces limitations statistiques mettent en évidence la nécessité pour les pouvoirs publics et les administrations compétentes de créer une base de données harmonisées entre les régions permettant de réaliser un monitoring du taux de rénovation énergétique (simple et lourde) du parc belge de logement. Cela nécessite davantage de données ouvertes, une circulation de l'information plus rapide et de meilleure qualité entre les entités, une plus grande transparence et une capacité d'analyse accrue.

**Graphique 4-5: Évolution des rénovations autorisées dans le secteur résidentiel et dans le secteur non résidentiel en Belgique, 2003-2023**



Source : CCE sur la base de Statbel

Le nombre de permis octroyés pour des rénovations de bâtiments résidentiels autorisées a diminué entre 2015 et 2017, avant de repartir à la hausse. En 2021, on observe une hausse significative du nombre de permis de rénovations résidentielles. Au cours de l'année 2021, 34 336 rénovations de bâtiments résidentiels ont été autorisées (cf. Graphique 4-5). Par rapport à 2020, ceci représente une hausse du nombre de rénovations autorisées de 16,7%. Cette augmentation du nombre d'autorisations de rénovations de bâtiments résidentiels observée est positive pour les volumes de travail du secteur de la construction, mais aussi pour la qualité des logements, compte tenu de l'âge moyen du parc de logements belge et des besoins de rénovation qui en découlent. Au niveau trimestriel, une hausse des permis délivrés pour des rénovations a été observée lors des premier (+10,9%), deuxième (+40,4%), troisième (+15,6%) et quatrième (+1,8%) trimestres de 2021 par rapport aux mêmes périodes en 2020. Les hausses observées lors des trois premiers trimestres sont en partie attribuables à la crise sanitaire durant laquelle de nombreux ménages ont décidé de rénover ou d'agrandir leur logement. Le temps entre la décision et l'obtention du permis peut en effet prendre un an. Le taux de croissance par rapport à l'année précédente s'est ensuite fortement ralenti lors du quatrième trimestre.

Au cours de l'année 2022, un niveau moins élevé de rénovations de bâtiments résidentiels a été octroyé par rapport à l'année 2021. Au cours de cette année-là, 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%). Les rénovations de bâtiments résidentiels ont atteint un pic fin 2021-début 2022. Le nombre de permis accordé pour les rénovations résidentielles se maintient néanmoins à de bons niveaux en comparaison aux années précédentes et revient à des niveaux pré-covid – les confinements et le travail à domicile ayant fortement incité les ménages à rénover leur intérieur. À partir de l'été 2022, la hausse des taux d'intérêt a aussi pu pousser certains ménages désireux de réaliser des travaux de rénovation – financés par un prêt bancaire – à repousser leurs projets.

Cette baisse du nombre de rénovations observée en 2022 par rapport à 2021 peut toutefois paraître surprenante dans le contexte des prix élevés de l'énergie. On aurait en effet pu s'attendre à ce que les ménages entreprennent des travaux de rénovation pour réduire leurs factures énergétiques<sup>70</sup>. Et c'est bien le cas. En effet, en raison du climat d'incertitude et de la hausse des coûts de construction (prix des matériaux élevé, hausse des taux d'intérêt, ...), les ménages (et les entreprises) ont été freinés dans leurs « grands » projets de rénovation et d'agrandissement. Les ménages ont notamment préféré procéder étape par étape et réaliser des travaux de rénovation (dont énergétiques) moins conséquents qui permettent de faire rapidement baisser la facture d'énergie à moindre coût<sup>71</sup>. Or, comme souligné ci-dessus, ces rénovations purement énergétiques, qu'elles soient soumises ou non à un permis, ne figurent pas dans les statistiques de Statbel. On peut de plus rappeler que les années 2020 et 2021 ont été de très belles années pour la construction et la rénovation résidentielle. Ainsi, malgré la diminution observée de 2022, le Graphique 4-4 montre que le nombre de permis accordé pour les rénovations s'est maintenu à de bons niveaux en comparaison aux années précédentes.

En 2023, le nombre de permis octroyé pour des rénovations résidentielles a à nouveau diminué (-7,2% par rapport à 2022). La rénovation résidentielle continue par conséquent à être entravée par les taux d'intérêt et les coûts de construction élevés – qui ont rendu les travaux de rénovation plus coûteux. Pourtant, la grande majorité des logements existants devront subir des rénovations énergétiques d'ici 2050 en vue d'atteindre les objectifs d'efficacité énergétique<sup>72</sup>. Avec les incitants (primes, déductions fiscales, ...) et les obligations de rénovation (en place ou à venir), on peut

---

<sup>70</sup> Avec les prix élevés du gaz et de l'électricité en 2021 et surtout en 2022, il n'a jamais été aussi intéressant (financièrement) de procéder à des rénovations énergétiques.

<sup>71</sup> Citons à titre d'exemple, l'installation de panneaux solaires, le remplacement du système de production de chaleur, l'isolation du toit ou l'isolation des murs par l'intérieur. Ces travaux de rénovation (et bon nombre d'autres) ne nécessitent pas de permis de bâtir et ne sont par conséquent pas repris dans les statistiques de Statbel. Bien que les petites rénovations énergétiques ne soient pas suffisantes pour améliorer drastiquement le score énergétique d'un logement, cette tendance en faveur des petites rénovations énergétiques sous-tend une prise conscience des ménages quant à l'importance de la rénovation énergétique.

<sup>72</sup> Ce qui équivaut en moyenne à 185 000 logements par an durant les 27 prochaines années. Compte tenu de la hausse des coûts des matériaux de construction et de main-d'œuvre au cours des dernières années, l'investissement à réaliser est évalué à quelque 350 milliards d'euros pour l'ensemble de la Belgique, soit 65 000 euros en moyenne par logement (BNB, 2024).

dès lors raisonnablement s'attendre à ce que les investissements dans la rénovation augmentent dans les années à venir. À condition toutefois que ces perspectives prometteuses en termes d'investissements dans la rénovation énergétique des logements ne soient pas freinées par les difficultés croissantes des ménages à joindre les deux bouts ou par une éventuelle nouvelle détérioration d'un ou l'autre déterminant de la demande, qui viendrait s'ajouter aux coûts des matériaux de construction et de financement déjà relativement élevés. Tout comme pour la construction neuve, il est par conséquent impératif d'éviter toute augmentation supplémentaire des coûts pour les ménages et d'inciter ces ménages à se lancer dans leur projet de rénovation.

Or, nombre des ménages ne peuvent financer des rénovations complètes. Selon une étude d'Albrecht (2021), en Belgique, près de 45% des propriétaires actuels (âgés de moins de 65 ans) sont incapables de financer une rénovation permettant d'atteindre un label énergétique conforme aux exigences de performance énergétique de 2050. Et ce, même avec l'aide des subventions à la rénovation et des prêts sans intérêt. Un tiers des propriétaires belges sont de surcroît âgé de plus de 65 ans, et n'ont par conséquent pas accès (ou difficilement) au crédit bancaire classique de maturité longue. Près de 6 propriétaires occupants sur 10 (c.-à-d. 45% du total des ménages) se retrouvent ainsi en situation de déficit de financement ou d'exclusion pour la rénovation énergétique de leur logement. Et ce, sans compter le fait que le paysage résidentiel belge se compose de 28% de locataires qui ne peuvent pas décider eux-mêmes de rénover ou non le logement qu'ils louent. Sans politique additionnelle, près de 75% de nos logements risquent fortement de ne pas être rénovés d'ici 2050. Les pouvoirs publics ont par conséquent le devoir de mettre à disposition des propriétaires les outils de financements nécessaires pour faire face aux coûts des travaux de mise en conformité énergétique qui sont (ou seront) imposés par la réglementation.

Le nombre de permis octroyés pour des rénovations non-résidentielles a une tendance globale à la baisse depuis 2003 – avec des exceptions en 2015-2016. Le nombre de rénovations autorisées pour les bâtiments non résidentielles est reparti à la hausse en 2021 (+9,5%), avant de reprendre sa décroissance annuelle en cours des années 2022 (-7,1%) et 2023 (-6,4%). Au cours de ces années, resp. 3 675 et 3 439 permis pour des rénovations non-résidentiels ont été octroyés, contre 3 955 en 2021. La tendance baissière suivie depuis 2003 se confirme ainsi en 2022 et 2023.

À noter que depuis 2007, le total des permis octroyés pour des rénovations est généralement supérieur à celui des autorisations accordées pour de nouvelles constructions résidentielles – à l'exception de la période entre le deuxième trimestre de 2018 et le mois de février 2019. Ceci démontre qu'on rénove plus qu'on ne construit.



## 5 Évolution des crédits hypothécaires

### 5.1 Demandes de crédits hypothécaires

Après une forte hausse en 2019 (resp. 18,4% et 28,9%), le nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des nouvelles constructions et pour des rénovations ont chuté en 2020 par rapport à 2019 (resp. -15,2% et -14,4%). Cette chute est cependant à nuancer. Le Graphique 5-2 montre clairement que la hausse du nombre de demandes de crédits hypothécaires pour des nouvelles constructions et pour des rénovations en 2019 par rapport en 2018 est tirée principalement par la forte augmentation du nombre de crédits hypothécaires en septembre (resp. +40,0% et +30,8%) et en octobre 2019 (resp. +95,2% et +47,1%), suivie d'une chute entre octobre 2019 et janvier 2020 (resp. -67,1% et -52,0%). Le pic de demandes observé en octobre 2019 suivi d'une chute peut en partie s'expliquer par la fin du bonus logement en Flandre à partir de janvier 2020 et par le durcissement des conditions d'octroi d'un prêt hypothécaire entré en application le 1<sup>er</sup> janvier 2020<sup>73</sup>.

L'année 2020 a de plus été une année exceptionnelle, marquée par la crise sanitaire du coronavirus<sup>74</sup>. Une croissance du nombre de demandes est néanmoins observée au cours de l'année 2020 (resp. +40,7% et +20,8% entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 31 décembre 2020). Cette tendance à la hausse se poursuit au début de l'année 2021, jusqu'à atteindre un pic en mars 2021 (resp. 6,4 et 10 milliers de demandes). Les deux courbes régressent ensuite entre mars et août 2021, avant de se redresser en fin d'année et début 2022. Au cours du deuxième semestre 2022, 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. Le marché hypothécaire est ainsi demeuré dynamique au cours des années 2020 (impactée par la crise sanitaire) et 2021<sup>75</sup>, ainsi que pendant le premier semestre de l'année 2022. Les demandes hypothécaires s'y sont maintenues à un niveau relativement bon.

---

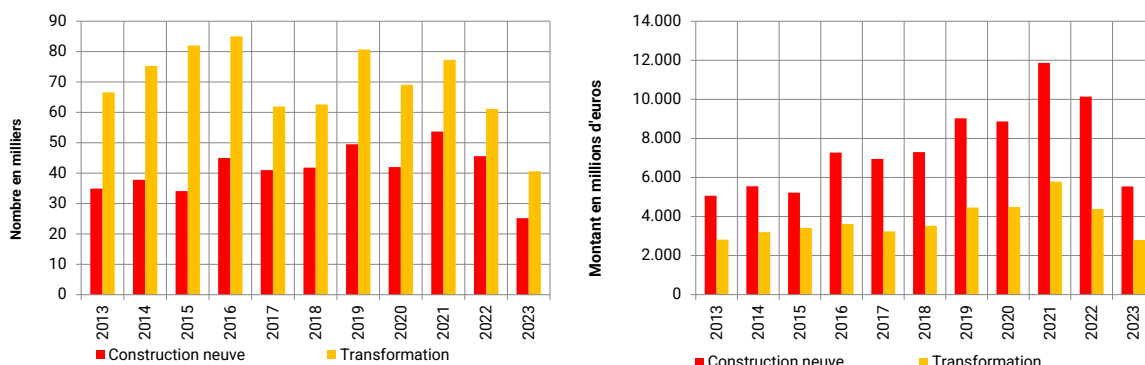
<sup>73</sup> Cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#) & Note documentaire « Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité », [CCE 2022-0869](#).

<sup>74</sup> Pour plus de détails, cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

<sup>75</sup> Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions neuves s'est établi à quelques 42 milliers en 2020 et à environ 53,7 milliers en 2021, pour des montants respectifs de 8,86 milliards d'euros et de 11,86 milliards d'euros (+33,8% par rapport à 2020). Celui des nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des rénovations s'élevait à 69,1 milliers en 2020 (soit 4,48 milliards d'euros) et à 77,3 milliers en 2021 (soit 5,79 milliards d'euros), soit une croissance de 11,9% entre les deux années.

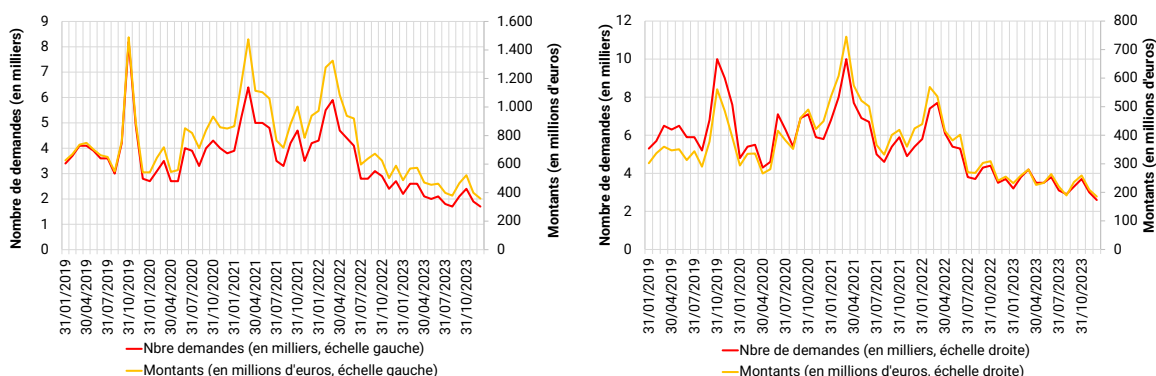


**Graphique 5-1: Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2013-2023**



Source : CCE sur base de la BNB

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



Source : CCE sur base de la BNB

La demande de nouveaux crédits hypothécaires s'est ensuite effondrée au deuxième semestre de l'année 2022. Au cours du second semestre 2022, le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions neuves n'était que de 15 milliers (soit -42,1% par rapport à la période précédente et -35,9% par rapport à la même période l'année précédente) et à 22 milliers pour les rénovations (soit resp. -36,0% et -29,5%). A la même période, le montant de ces demandes s'élevait à 3,2 milliards d'euros pour les nouvelles constructions et à 15,4 milliards d'euros pour les rénovations. La situation s'est encore aggravée par la suite. En 2023, le nombre de demandes de nouveaux crédits hypothécaires pour des constructions neuves a poursuivi sa tendance à la baisse (moins marquée qu'au deuxième semestre 2022). Ce nombre s'élevait ainsi à 12,2 milliers au premier trimestre 2023 (soit -18,7% par rapport à la période précédente et -52,9% par rapport à la même période l'année précédente) et à 11,6 milliers au deuxième trimestre 2023 (soit -4,9% par rapport à la période précédente et -22,7% par rapport à la même période l'année précédente).

Une évolution similaire peut être observée pour les demandes de nouveaux crédits à destination de rénovation. La demande pour ce type de crédits était de 20,8 milliers pour les rénovations au premier semestre 2023 (soit resp. -5,5% et -39,5%) et de 18,6 milliers au deuxième semestre 2023 (soit resp. -10,6% et -15,5%). En 2023, le montant

de ces demandes a également chuté. Il s'élevait à 5,54 milliards d'euros pour les nouvelles constructions (soit 45,4% de moins qu'en 2022) et à 2,79 milliards d'euros pour les rénovations (soit 36,4% de moins qu'en 2022). À noter que les nouveaux prêts destinés à la rénovation et à la construction neuve ont fléchi nettement plus que ceux consentis pour l'achat d'un logement existant.

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

Semestre	Nombre (en milliers)			Montants (en millions)		
	Constr.	Rénov	Achat + Transfo.	Constr.	Rénov.	Achat + Transfo.
2020.1	18,7	31,7	8,5	3.858	1.928	1.689
2020.2	23,3	37,4	12,5	5.007	2.556	2.585
2021.1	30,3	46,1	14	6.780	3.485	2.954
2021.2	23,4	31,2	10,1	5.086	2.302	2.174
2022.1	25,9	34,4	10,6	5.823	2.439	2.294
2022.2	15	22	7,8	3.244	1.543	1.644
2023.1	12,2	20,8	8,0	2.686	1.398	1.666
2023.2	11,6	18,6	8,6	2.522	1.298	1.716

Source : BNB

Depuis le 1er janvier 2023<sup>76</sup>, une obligation de rénovation dans les 5 ans à dater de l'achat d'un logement est entrée en vigueur en Flandre. Une obligation similaire sera d'application en Wallonie à partir de juillet 2026<sup>77</sup>, tandis que la Région bruxelloise a choisi un système différent. À Bruxelles, tous les logements devront obligatoirement avoir subi un audit énergétique d'ici 2025 qui inclura une liste de cinq travaux prioritaires à effectuer tous les cinq ans, dont le premier pour 2030 au plus tard. À la vue de ces nouvelles réglementations, il apparaît opportun d'analyser l'évolution des crédits hypothécaires demandés pour un achat couplé à une transformation

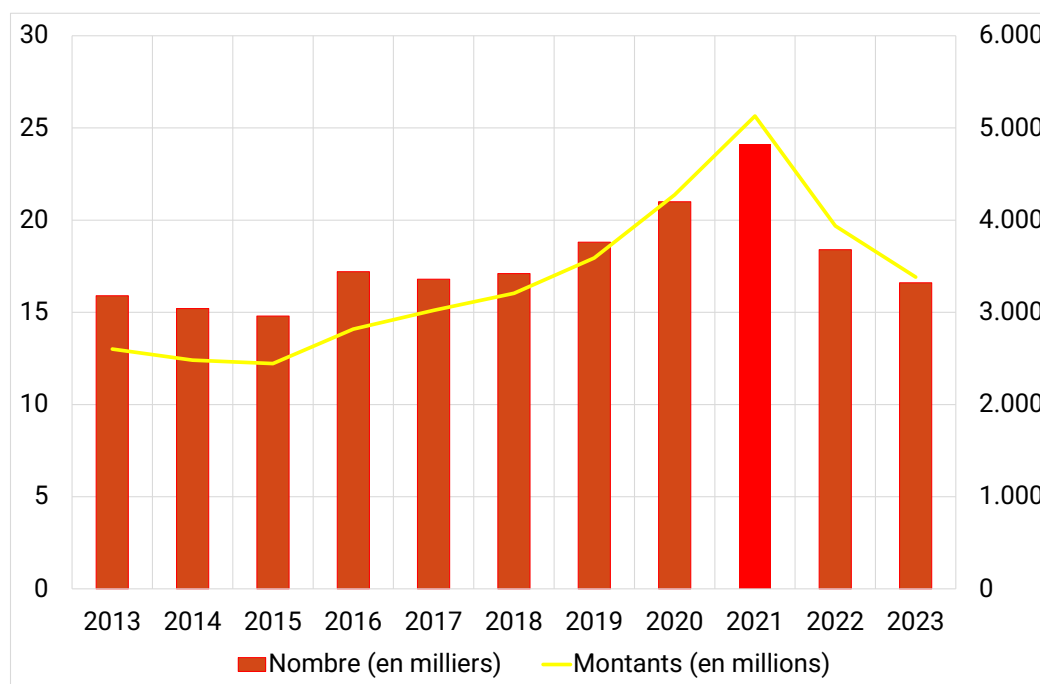
Ainsi, le Graphique 5-3 montre que le nombre de crédits hypothécaires demandés pour un achat couplé à une transformation a augmenté entre 2018 et 2021, avec une croissance annuelle de 10% en 2019, 12% en 2020 et 15% en 2021 (cf. Graphique 5-3). Cette hausse peut être attribuée à l'engouement des ménages belges pour la construction et la rénovation durant les années 2019, 2020 et 2021 – qui a aussi bénéficié aux achats couplés à une rénovation. En 2022, le nombre de crédits hypothécaires demandés pour un achat couplé à une transformation a chuté (-24%

<sup>76</sup> La Région flamande a fixé une série d'échéances pour atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Depuis le 1er janvier 2023, l'acquéreur d'une maison en Flandre dont le niveau de PEB est inférieur ou égal à E doit le rénover pour atteindre un niveau D dans les 5 ans à dater de son achat. Les logements achetés à partir de 2028 devront atteindre un PEB C dans les 5 ans. Ceux achetés en 2035 devront atteindre un PEB B pour les maisons et un PEB C pour les appartements dans les 5 ans. Les biens achetés en 2040 devront atteindre un PEB A pour les maisons et un PEB B pour les appartements dans les 5 ans. Enfin, les biens achetés en 2045 devront atteindre un PEB A dans les 5 ans.

<sup>77</sup> À partir du 01/07/2026, obligation d'atteindre le niveau D dans les 5 ans du changement de propriété. À partir du 01/07/2031, obligation d'atteindre le niveau C dans les 5 ans du changement de propriété. À partir du 01/07/2036, obligation d'atteindre le niveau B dans les 5 ans du changement de propriété. À partir du 01/07/2041, obligation d'atteindre le niveau A dans les 5 ans du changement de propriété.

par rapport à 2021) et continué de diminuer 2023 (-10% par rapport à 2022). Ainsi, le nombre de demandes pour des crédits hypothécaires destinés à l'achat d'un bien immobilier couplés à des transformations est passé de 24 100 en 2021 à 18 400 en 2022 et à 16 600 en 2023. Ces données montrent d'une part que, malgré la vétusté du parc immobilier belge, seule une faible proportion (9,4% en 2023) des demandes de crédits hypothécaires pour l'achat d'un bien est couplée dès le début à un crédit pour effectuer des travaux de rénovation. Et d'autre part, qu'il est encore trop tôt pour observer l'impact de l'obligation de rénovation qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2023 en Flandre. On peut toutefois raisonnablement s'attendre à ce qu'à l'avenir, un nombre croissant de rénovations ait lieu lors de la transaction immobilière d'un bien, ainsi qu'à une réduction des montants réellement obtenus (après négociation) lors de la transaction de biens immobiliers nécessitant des travaux importants - des travaux de remise à niveau par rapport au PEB étant nécessaires à court ou à moyen terme.

**Graphique 5-3 : Évolution du nombre et du montant des demandes de crédits hypoth. pour un achat couplé à une transformation, 2019-2023**



Source : BNB

Les demandes pour de nouveaux crédits hypothécaires, que ce soit pour des constructions ou des rénovations (et des achats dont ceux couplés à des transformations) continuent à être confrontées à une accumulation de facteurs qui ont fortement dégradé l'accessibilité au crédit hypothécaire – et en conséquence l'accès au logement et aux travaux de construction et de rénovation. Parmi ces facteurs, on retrouve principalement :

- La hausse relativement importante et rapide des taux d'intérêt du marché à long terme<sup>78</sup> entamée à l'été 2022 (cf. point 5.3) – qui a eu pour conséquence de rendre les prêts hypothécaires plus chers pour les demandeurs. Ceci signifie également que, à mensualité égales, le montant pouvant être emprunté par les ménages a été nettement moindre en 2023 par rapport à début 2022 ;
- L'augmentation significative (supérieure à l'inflation globale) des prix des matériaux de construction (mais aussi des terrains à bâtir). En 2023, les coûts de construction et de rénovation ont bondi de 25% par rapport au début de l'année 2021<sup>79</sup> – ce qui a eu pour conséquence d'augmenter le montant à emprunter (en tout cas, à projet égal) et donc la mensualité de remboursement ;
- Le durcissement des conditions d'octroi des prêts hypothécaires entré en application le 1er janvier 2020<sup>80</sup> - qui exigent des apports personnels plus importants et affaiblissent la capacité d'emprunt des ménages (en particulier ceux et celles qui sont vulnérables). À souligner que les conditions d'accès à l'emprunt sont restées stables depuis ;
- La demande croissante de logements peu énergivores<sup>81</sup> et la prise en compte par les banques belges de l'incidence de la performance énergétique d'un bien immobilier lors des demandes de crédits hypothécaires<sup>82</sup>, via une différenciation négative de la capacité d'emprunt<sup>83</sup> - ce qui a fait grimper les prix des logements / constructions neuves et affecté l'activité de la rénovation (achat de passoires énergétiques lié à des rénovations importantes), tous les ménages n'étant pas capable de financer l'achat d'une maison et d'une rénovation énergétique<sup>84</sup>.

---

<sup>78</sup> Pour contrer l'inflation persistante, la Banque centrale européenne (BCE) a relevé à dix reprises ses taux directeurs en quinze mois.

<sup>79</sup> Soit la même augmentation que celle enregistrée sur une période de 11 ans, entre 2008 et 2019.

<sup>80</sup> Ces conditions d'octroi de crédits hypothécaires aux ménages ont été formulées dans le but limiter la production de crédits risqués. Alors que les crédits assortis d'une quotité de plus de 90% représentaient 33% des nouveaux crédits en 2019, cette proportion est tombée à 19% en 2020, à 14% en 2021 et s'est maintenue à ce taux jusqu'à fin 2023 (BNB, 2024). Pour plus de détails, cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#) & Note documentaire « Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité », [CCE 2022-0869](#).

<sup>81</sup> Demande motivée par les prix élevés de l'énergie et les obligations de rénovation (effectives ou à venir) de plus en plus strictes.

<sup>82</sup> En Flandre, depuis le 1er janvier dernier, une rénovation énergétique est imposée dans les cinq ans qui suivent l'achat d'une passoire énergétique (jusqu'à 400 kwh/m2 par an). Les autres Régions n'imposent pas encore de telles règles, mais cela devrait suivre. Les banques n'utilisent de plus pas plusieurs modèles pour décider d'accorder ou non un emprunt. Le potentiel acquéreur doit par conséquent fournir au prêteur un projet pour atteindre une bonne performance énergétique et assurer son financement en amont.

<sup>83</sup> On entend par « différenciation négative de la capacité d'emprunt », une diminution de la capacité d'emprunt en fonction de la performance énergétique du bien immobilier, calculé par un organisme de crédit, lors de l'achat d'un bien immobilier présentant de mauvaises performances énergétiques. Une telle différenciation négative a pour seul effet de réduire l'accès à un logement pour les ménages plus modestes, sans pour autant les inciter à se tourner vers des logements performants ou vers une rénovation énergétique importante.

<sup>84</sup> Cette situation réduit l'accès à un logement pour les ménages moins favorisés, limite la rénovation énergétique des passoires énergétique du parc immobilier et risque de créer une dualisation du marché immobilier. Pour plus d'information à ce sujet, cf. Rapport « Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité » de la CCS Construction ([CCE 2023-2645](#)).

Tout comme l'évolution des permis octroyés, l'évolution des crédits hypothécaires confirme la crise que traverse l'immobilier résidentiel en Belgique. Malgré que les prêteurs aient fait preuve d'une plus grande souplesse par le biais de maturité plus longues<sup>85</sup>, le financement de projets de construction, de rénovation ou d'achat couplé à une rénovation reste un sujet de préoccupation majeur. Il importe dès lors de surveiller de près l'évolution de l'accès aux crédits hypothécaires dans les mois à venir.

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

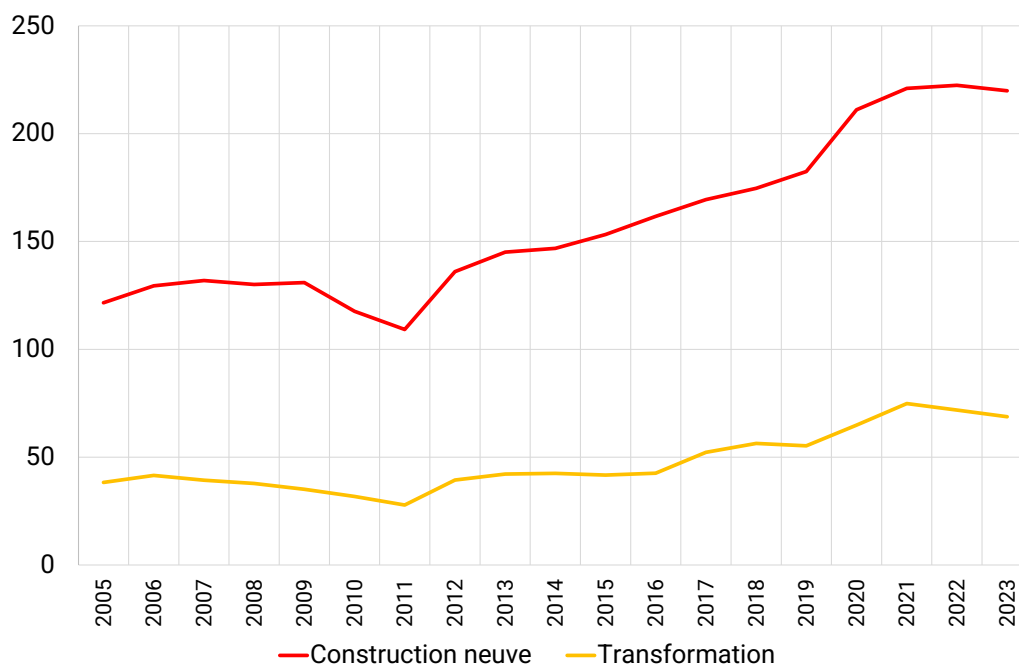
### **Montant moyen demandé**

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 5-4). Depuis lors, le montant a augmenté de façon quasi ininterrompue (en moyenne 4,3% par an entre 2012 et 2019). Au cours de l'année 2021, le montant moyen a augmenté de 4,7% par rapport à 2020 - année marquée par une forte augmentation par rapport à 2019 (+15,7%). Entre 2011 et 2021, le montant moyen d'une nouvelle demande hypothécaire a crû de 103% pour les nouvelles constructions. Il s'est ensuite stabilisé en 2022 (+0,7%), avant de légèrement diminuer en 2023 (-1,1%). Ainsi, le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire est ainsi passé de 211 071 euros en 2020 à environ 220 968 euros en 2021, 221 687 euros en 2022 et 203 735 euros en 2023. De même, 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 (-4,0%) et en 2023 (-4,3%). Il s'élevait ainsi à 68 768 euros en 2023 et 71 833 euros en 2022 (contre 74 864 euros en 2021, 64 891 euros en 2020 et 55 279 euros en 2019). Entre 2011 et 2021, le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire pour des rénovations a cru de 153%.

---

<sup>85</sup> A noter que dans ce cas, les remboursements s'étalent sur une période plus longue, ce qui amplifie le montant total des intérêts à rembourser. Selon la BNB (2024), l'allongement de l'échéance moyenne des nouveaux crédits a également tiré le prix des logements eux-mêmes vers le haut.

**Graphique 5-4: Évolution du montant moyen pour un crédit hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2005-2023**



Source : CCE sur la base de BNB

La stabilisation des montants moyens des crédits hypothécaires pour nouvelles constructions et pour rénovations (à des niveaux par ailleurs toujours élevés) en 2022 et leur diminution en 2023 peuvent indiquer plusieurs tendances. Premièrement, la forte hausse des coûts de constructions observée en 2020, 2021<sup>86</sup> et début 2022 se stabilise depuis le deuxième semestre de l'année 2022. Deuxièmement, les coûts de construction élevés, la hausse des taux d'intérêt et l'incertitude quant à l'évolution des prix de l'énergie ont poussés la population à réduire la taille et l'ambition de leurs projets de construction et de rénovation. Troisièmement, l'apport personnel moyen lors de la contraction d'un prêt hypothécaire a nettement augmenté en peu de temps ces quelques dernières années<sup>87</sup>. En 2023, l'apport personnel moyen s'est de nouveau inscrit en hausse, ce qui réduit le montant emprunté et les annuités (BNB, 2024). Ainsi, la tendance suivie par les montants moyens des crédits hypothécaires pour nouvelles constructions et pour rénovations (stabilisation en 2022 et baisse en 2023) semble principalement résulter de l'accessibilité financière de la construction au sens large (nouvelles constructions et travaux de rénovation), qui est sous pression. Plus généralement, ce constat peut être élargi à l'achat de tous les biens immobiliers.

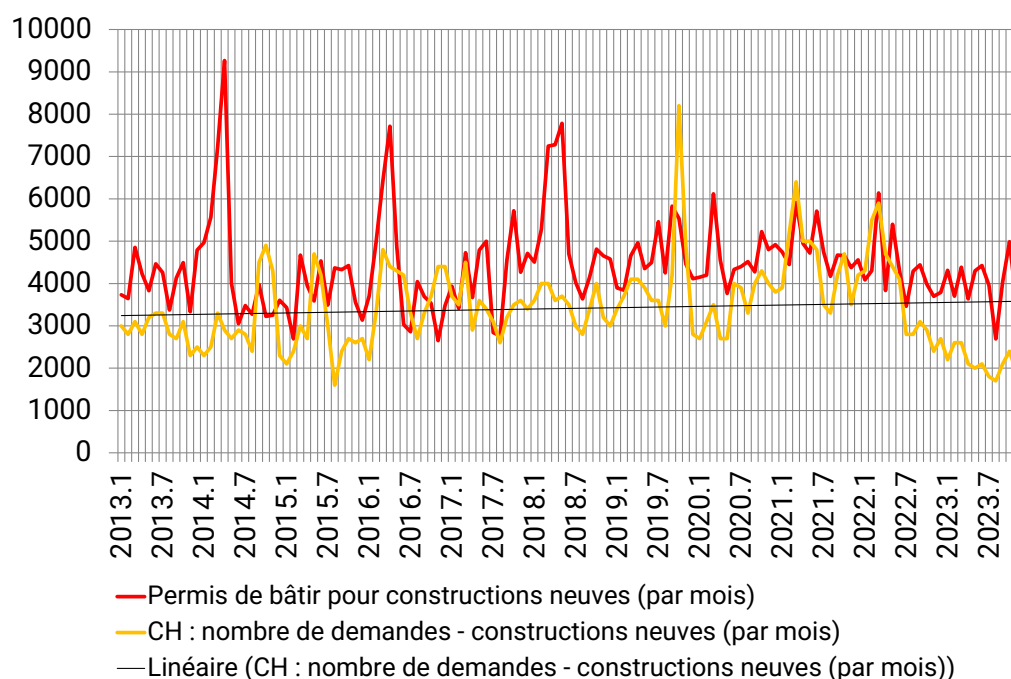
<sup>86</sup> Entre 2019 et 2021, le coût total de production (matériaux, main d'œuvre, ...) d'un logement neuf a augmenté de 10 à 20% (BNB, 2022b).

<sup>87</sup> À noter que cette tendance peut également constituer un obstacle croissant à la construction / acquisition d'un logement, en particulier pour les jeunes ménages dont les revenus sont plus faibles ou qui reçoivent moins de soutien financier de leur famille. Cf. Note documentaire de la CCS construction « Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité », [CCE 2022-0869](#).

## 5.2 Autorisations et crédits hypothécaires

Le Graphique 5-5 montre les fluctuations importantes observées à certains moments au niveau des permis de bâtir et des demandes de prêts pour les nouvelles constructions. Ces fluctuations ne sont pas directement corrélées, car il y a un ensemble de facteurs qui influencent les décisions des candidats constructeurs. Parmi les facteurs importants figurent la réglementation (exigences relatives à la performance énergétique des nouveaux logements), l'évolution des taux et les avantages fiscaux (comme par ex. le bonus logement<sup>88</sup>).

**Graphique 5-5: Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2013-2023**



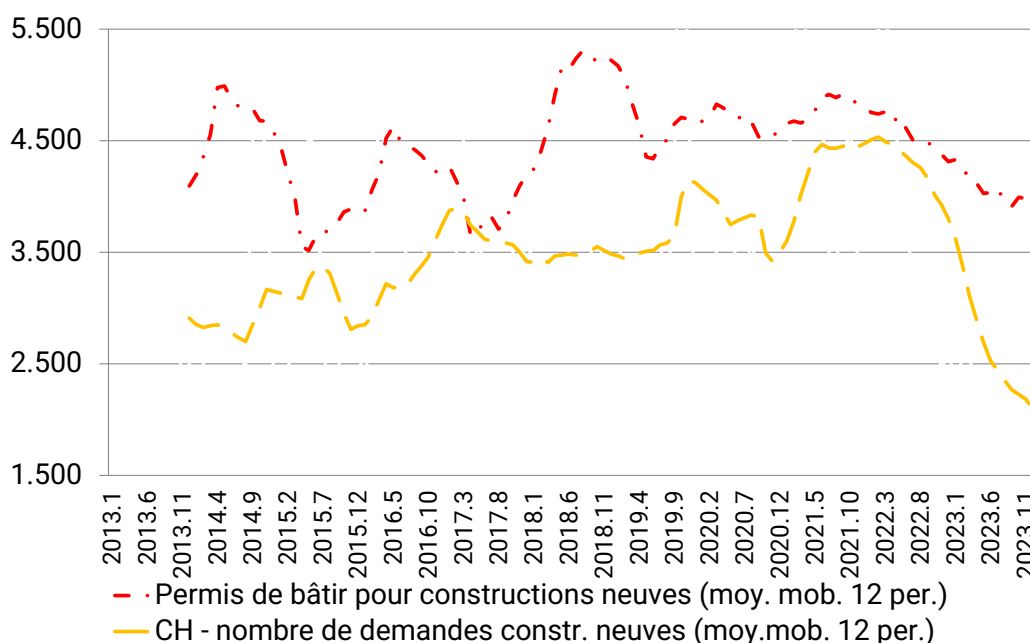
Source : SPF, BNB

Le Graphique 5-6 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). Cette tendance se confirme en 2022 et en 2023 – avec un écart particulièrement marqué. Ceci signifie que certains maîtres d'ouvrage ne se financent pas via des emprunts hypothécaires. Des promoteurs professionnels ayant l'intention de vendre ultérieurement les habitations achevées optent par exemple pour un financement par moyens propres et/ou éventuellement via d'autres formes de crédit. Des prêts peuvent également être contractés pour la construction, par exemple, d'appartements qui sont ensuite vendus. Les emprunts contractés par les personnes qui achètent l'un de ces appartements ne sont alors plus considérés comme des crédits à la construction neuve (cf. infra).

<sup>88</sup> À noter que le bonus logement pour l'habitation familiale est supprimé en Flandre depuis 2020.



**Graphique 5-6: Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2013-2023**



Source : BNB

On peut noter que les Graphiques 5-5 et 5-6 font apparaître, depuis 2022, un effondrement plus important des demandes de crédits par rapport aux permis octroyés<sup>89</sup>. Et par conséquent, un écart marqué entre le nombre de permis de bâtir octroyés (ligne rouge) et les demandes de crédits hypothécaires pour des constructions neuves (ligne jaune). Cet écart peut avoir plusieurs explications :

- (1) La construction neuve est entièrement prise en charge par les promoteurs ou les appartements construits par les promoteurs sont directement vendus. Si un acheteur fait appel au crédit hypothécaire pour ce type d'achat, ce crédit ne sera pas nécessairement libellé comme un crédit hypothécaire pour des constructions neuves. En effet, un appartement vendu par un promoteur donne lieu à un prêt à la construction si la construction est encore en cours au moment de la vente et d'un prêt à l'achat si la construction est terminée au moment de la vente. De plus il convient de préciser que, dans le cas de la vente par un promoteur, le lien de cause à effet intervient avec un plus grand décalage dans le temps ;
- (2) En conséquence des coûts de construction élevés et la nette remontée des taux d'intérêt en 2022-2023, les projets de construction des ménages ou des promoteurs immobiliers pour lesquels des permis ont été délivrés sont reportés ou abandonnés. Dans ce contexte, la fin de la TVA à 6% sur les démolitions-reconstructions pour les entreprises de construction et les promoteurs

<sup>89</sup> Selon la BNB (2024), l'octroi de crédits hypothécaires a également décliné beaucoup plus fortement que le nombre de transactions immobilières.

immobiliers à partir du 1er janvier 2024 risque fortement d'amplifier le report ou l'abandon de grands projets de logements avec des démolitions-reconstructions ;

- (3) En raison de la hausse des taux d'intérêt, certains investisseurs ont fait le choix de remplacer leurs investissements initialement prévus dans l'immobilier (pour lesquels un permis a été délivré) par d'autres formes d'investissement et de placement - telles que les obligations ou les actions ou encore des valeurs refuges comme l'or – qui sont désormais susceptibles d'offrir un meilleur rendement que le marché immobilier. Selon la BNB (2024), au total, entre janvier et septembre 2023, 56 milliards d'euros ont été prélevés dans les comptes à vue et les dépôts d'épargne pour être investis principalement dans des comptes à terme (32 milliards d'euros) et dans le bon d'État (22 milliards). Les ménages ont également investi une partie de leur épargne dans des instruments plus risqués dont des fonds d'investissement (6 milliards), ainsi que dans des actions et autres participations (1,9 milliards) ;
- (4) En raison de taux d'intérêt élevé, il est devenu bien plus onéreux de financer l'achat d'un logement au moyen d'un nouveau prêt hypothécaire. Certains ménages ou investisseurs optent donc pour un achat via fonds propres (par ex. les ménages aisés ou les ménages qui bénéficient du soutien financier de leurs parents sous forme de donation ou d'héritage) ou pour un achat financé via d'autres formes de financement que le crédit hypothécaire. Comme susmentionné, en Flandre, les ménages n'ont jamais emprunté autant via les prêts au logement accordés par la région (« vlaams woonlening »). De même, pour ce qui concerne spécifiquement la rénovation énergétique, les ménages ont la possibilité d'opter pour un prêt vert.

Il est important de souligner que les prêts hypothécaires (nouvelles constructions, refinancement, rénovations, achats ordinaires, etc.) et les permis sont généralement très sensibles à l'évolution de la réglementation publique. Des changements brusques dans la réglementation peuvent par conséquent avoir des effets substantiels, avec dans certains cas des conséquences négatives ou positives potentielles pour les activités du secteur de la construction. Cela a d'ailleurs été le cas en 2022 et 2023, suite au resserrement monétaire opéré par la Banque centrale européenne et à la remontée forte et rapide des taux d'intérêts.

### 5.3 Refinancement

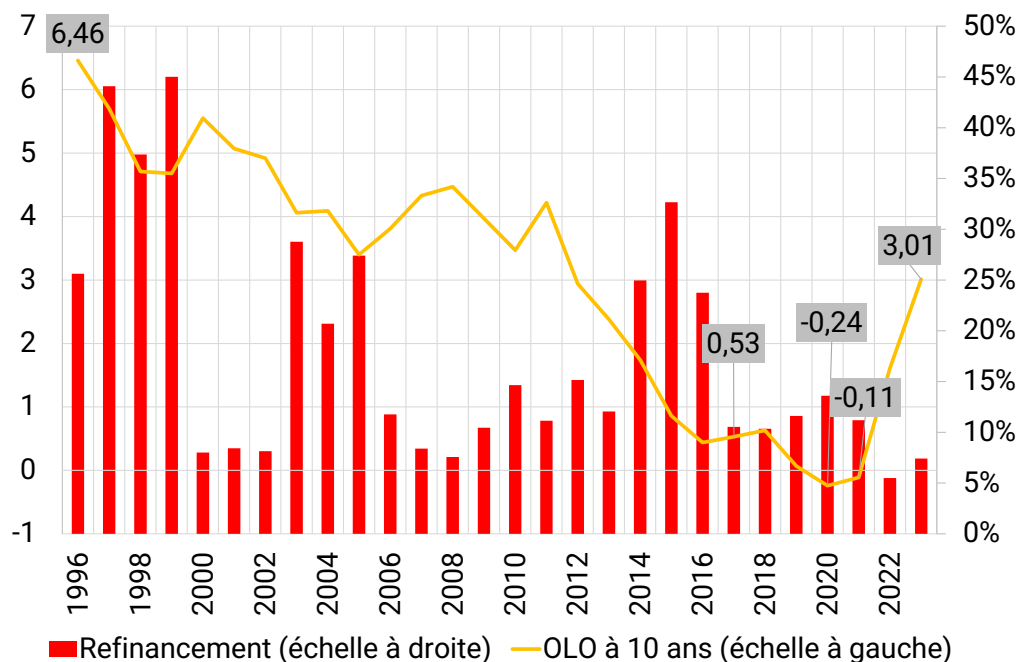
La possibilité de refinancement naît de l'abaissement des taux d'intérêt (appréhendés ici par le biais des taux OLO<sup>90</sup> à 10 ans). En 2020, le taux (OLO à 10 ans) est devenu négatif et s'établit à -0,24%, contre 0,07% en 2019 (cf. Graphique 5-7). En 2021, le taux remonte, mais reste négatif (-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.

---

<sup>90</sup> Obligations linéaires : Obligations de l'État belge émises plusieurs fois par an par l'État belge afin de faire face à ses obligations en matière de dette. Elles s'adressent principalement aux investisseurs professionnels et sont surtout achetées par les banques et les établissements de crédit comme un placement sûr de capital.

Ces réductions du taux d'intérêt au fil du temps ont été un important facteur de soutien au marché immobilier<sup>91</sup>.

**Graphique 5-7: 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 l'été 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. Les taux d'intérêt ont poursuivi leur ascension en 2023 et ont atteint en moyenne 3,01% (3,55% en octobre 2023). Ceci s'explique principalement par le resserrement monétaire opéré par la Banque centrale européenne afin de contrer l'inflation persistante et de retrouver l'objectif d'inflation à moyen terme de 2%. Ainsi la Banque européenne a relevé à dix reprises ses taux directeurs en quinze mois. Ce resserrement monétaire s'est rapidement transmis aux taux d'intérêt des crédits – dont les crédits hypothécaires. En conséquence, l'octroi de crédits a été sérieusement

<sup>91</sup> Toutes choses égales par ailleurs, une diminution des taux hypothécaires entraîne un allègement de la charge de remboursement des ménages pour un montant emprunté donné. Corollairement, pour une même charge de remboursement, le montant qui peut être emprunté augmente (BNB, 2022b).

ralenti (cf. supra). Cela vient principalement de la modération de la demande de crédits, mais aussi du resserrement des conditions de crédit par les établissements financiers belges - et plus largement de la zone euro. La baisse de l'octroi de crédits se ressent principalement sur le marché de l'immobilier, les investissements des entreprises ayant continué à progresser (BNB, 2024). Étant donné la tendance à la hausse des taux d'intérêt, le taux de refinancement est relativement faible en 2022 (5,5%) et en 2023 (7,4%). En 2022 et 2023, il était dans la plupart des cas plus avantageux de conserver autant que possible les contrats en cours, assortis d'un taux bas.

Comme observé dans les sections précédentes du rapport, cette remontée forte et rapide des taux d'intérêt a eu (et continue d'avoir) un impact négatif sur les projets de construction et de rénovation des ménages. Au cours des derniers mois de 2023, on a cependant assisté à un recul des taux de marché. Au premier trimestre 2023, le taux d'intérêt OLO à 10 ans était de 2,85%. L'accent de la politique monétaire est désormais mis sur la durée de la période durant laquelle les taux d'intérêt devront demeurer élevés pour contribuer à un retour à l'objectif d'inflation à moyen terme de la BCE à 2%. Tout en restant vigilant à une éventuelle résurgence de l'inflation liée aux divers risques et tensions géopolitiques. Les interlocuteurs sociaux de la construction craignent dès lors que l'effet perdure en 2024 et continue à freiner les projets de construction et de rénovation de ménages, alors que la construction de nouveaux logements et la rénovation résidentielle se trouve déjà en grande difficulté. Il est par conséquent impératif d'améliorer l'accès au financement (entre autres en développement des instruments de financement alternatifs<sup>92</sup>), d'éviter toute augmentation supplémentaire des coûts pour les ménages et d'inciter ces ménages à se lancer dans leur projet de construction et de rénovation. Les interlocuteurs sociaux ont d'ailleurs plaidé pour la mise en œuvre d'une série de politiques en ce sens dans leur « Mémoire 2024 » (CCE, 2024), ainsi que dans leur avis « Le logement abordable, durable et de qualité » (CCE, 2022b) et dans leur rapport « Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité » (CCE, 2023).

---

<sup>92</sup> Voir à ce propos entre autres les travaux « [Upscaling the financing of residential renovation in Belgium](#) » menés par Climact, Energinvest et Financité (2024) à la demande du SFPIM, l'étude « [Panorama des modes de financement alternatifs pour la rénovation énergétique de bâtiments résidentiels privés](#) » de l'ULB (2023) ou encore la publication « [Sécurité sociale pour un logement énergétiquement performant](#) » de Financité (2024).

## En conclusion

Contrairement aux années précédentes, en 2023, l'activité économique belge n'a pas été entravée par de nouveaux chocs exogènes majeurs. Au cours de cette période, l'inflation a suivi une forte tendance à la baisse - sous l'effet de la diminution des prix énergétiques - et les entreprises n'ont pas été confrontées à de nouvelles perturbations majeures au niveau de leur chaîne d'approvisionnement. Bien que la croissance du PIB belge ait été portée en 2023 par la demande intérieure et les investissements des entreprises, l'ensemble des indicateurs analysés dans le cadre de ce rapport confirment que la construction résidentielle et la rénovation continuent à traverser une crise en Belgique.

L'état conjoncturel du secteur de la construction dans les mois et les années à venir dépendra en grande partie de la capacité des ménages (mais aussi des entreprises et des pouvoirs publics) à financer leurs projets de rénovation et de construction. Outre les barrières liées au financement, les difficultés de recrutement de travailleurs qualifiés – toujours bien présentes dans la construction – risquent de freiner la relance du secteur de la construction et la réalisation des objectifs climatiques.

### **La crise profonde dans le résidentiel se confirme – tous les indicateurs sont dans le rouge**

Les inquiétudes de la construction sont particulièrement marquées dans le secteur du bâtiment, et surtout le logement. La construction résidentielle connaît en effet des turbulences depuis le second semestre de l'année 2021. En 2022 et 2023, la situation s'est nettement empirée – avec un recul total des investissements en logement de 8% en volume. L'investissement résidentiel a d'abord été impacté en 2021-2022 par les ruptures dans les chaînes d'approvisionnement et par les hausses successives des prix des matériaux de construction – qui n'ont pas (ou peu) diminué depuis. En 2 ans, les coûts de construction et de rénovation ont connu une augmentation de 25%, soit la même augmentation que celle enregistrée sur une période de 11 ans, entre 2008 et 2019. Et ensuite par l'augmentation des coûts d'emprunt qui a diminué le montant empruntable à capacité de remboursement constante. Ces hausses des taux d'intérêt du marché à long terme correspondent à une hausse de la mensualité d'environ 25-30% depuis 2021. En 2022 et 2023, la remontée des taux d'intérêts et les coûts élevés des matériaux de construction ont ainsi fortement entravé les investissements des ménages dans le logement, qui ont vu leur pouvoir d'achat immobilier considérablement diminué.

Ces turbulences se reflètent également dans le nombre de permis accordés pour des constructions neuves, ainsi que dans les demandes de crédits hypothécaires pour des constructions neuves et des rénovations – qui sont en chute libre resp. depuis le second semestre 2021 et le second semestre 2022. En outre, malgré la vétusté du parc immobilier belge et l'entrée en vigueur d'obligation de rénovation, seule une faible proportion des demandes de crédits hypothécaires pour l'achat d'un bien est couplée dès le début à un crédit hypothécaire pour effectuer des travaux de rénovation. Le financement pour la construction, la rénovation ou l'achat couplé à une rénovation

reste par conséquent un sujet de préoccupation majeur. Certains facteurs risquent de surcroît de freiner encore davantage la construction neuve (densification de l'habitat, limitation de l'artificialisation des sols, fin de la TVA réduite sur les démolitions-reconstructions pour tous, etc.) dans les mois et les années à venir.

Bien que la situation se soit stabilisée, les conditions actuelles de marché (principalement taux d'intérêt et coûts des matériaux de construction élevés) plus défavorables pour les candidats acquéreurs et rénovateurs que les conditions des années « pré-crisis », limitent les perspectives de rebond des investissements dans le logement - en particulier pour les nouvelles constructions. Selon les perspectives du BFP (2024), les investissements dans le logement devraient atteindre leur niveau le plus bas dans le courant de l'année 2024. La reprise sera ensuite lente et modérée.

Ainsi, les rythmes (et les perspectives) actuels de construction, de renouvellement et de rénovation (et les perspectives pour les mois à venir) sont bien loin de la trajectoire des investissements conséquents, nécessaires en vue de réussir la transition vers un parc immobilier à consommation d'énergie quasi-nulle. Sans compter que la construction de resp. 225 000 et 810 000 logements supplémentaires seront nécessaires d'ici 2030 et 2060 pour répondre à la demande de logements de la population belge en raison de l'évolution démographique et de l'évolution de la composition ménages. Éviter une crise du logement nécessitera par conséquent que les carnets de commandes des entreprises du bâtiment soient rapidement réalimentés.

Les prochaines élections arrivent à grands pas et, selon les interlocuteurs sociaux de la construction, il est grand temps que les pouvoirs publics prennent leur responsabilité en matière de logements abordables, durables et de qualité pour tous – en redonnant une place centrale au logement au sein des politiques publiques. Plus concrètement, les interlocuteurs sociaux demandent aux pouvoirs publics d'agir au niveau de l'offre par une politique visant à augmenter drastiquement le nombre de rénovations énergétiques profondes et à stimuler la construction neuve, les opérations de démolition-reconstruction et la reconversion d'immeubles. Et ce, tout en veillant à maîtriser les coûts de la construction et du logement. Les pouvoirs publics ont également le devoir de mettre à disposition des propriétaires les outils de financements nécessaires pour faire face aux coûts des travaux de mise en conformité énergétique qui sont (ou seront) imposés par la réglementation.

### **Les investissements publics sont encore loin de la trajectoire des 4% du PIB d'ici à 2030**

En 2023, les travaux d'infrastructure, stimulés par les plans de relance, les élections communales d'octobre 2024 et les investissements de la Défense, se portent bien et maintiennent globalement le secteur de la construction à flot. Étant donné le profil volatil de ces investissements, les partenaires sociaux de la construction craignent toutefois que la situation se complique dans le secteur des infrastructures après les élections. Selon les perspectives du Bureau fédéral du plan, de 2025 à 2029, les investissements publics sont d'ailleurs largement orientés à la baisse et vont

retomber à 2,8% du PIB en 2027, soit à un niveau bien en dessous de la trajectoire des 4% du PIB à l'horizon 2030 – fixée par l'Accord de gouvernement 2020-2024.

Pour répondre à la vétusté des infrastructures publiques belges - due au sous-investissement public historique depuis les années 80 - et aux défis de la transition climatique, les pouvoirs publics devront veiller à ce que les investissements publics restent au minimum sur la trajectoire des 4% de PIB d'ici 2029 et soient relevés à 5% du PIB d'ici à 2034. Pour tenir cette trajectoire, les pouvoirs publics devront impérativement prévoir un plan d'investissements ambitieux pour les années à venir.

Les investissements publics en Belgique, qui sont relativement faibles malgré les dépenses publiques relativement élevées, doivent par conséquent augmenter de manière significative. La Belgique fait cependant partie des pays présentant le risque le plus élevé pour la soutenabilité à moyen terme des finances publiques. Cette situation budgétaire risque fortement de compliquer la concrétisation des investissements publics indispensables pour répondre aux défis climatiques. Dans ce contexte de marge de manœuvre budgétaire réduite, pour réaliser les investissements publics indispensables aux grands objectifs sociétaux et environnementaux, le grand défi reste de concilier, grâce aux nécessaires arbitrages budgétaires, les besoins d'investissements avec les exigences de réduction du déficit et de la dette publique. Les pouvoirs publics doivent se pencher sur les solutions permettant de dégager une marge de manœuvre budgétaire nécessaire pour faire face à l'impact de la transition climatique, qui entraînent une hausse des dépenses publiques). Dans cette optique, les pouvoirs publics devront entre autres prendre leurs responsabilités au niveau européen pour faciliter davantage les investissements publics nécessaires pour répondre aux défis climatiques dans le cadre de la révision des règles de stabilité budgétaire. Selon les interlocuteurs sociaux de la construction, les nouvelles règles budgétaires européennes ne stimulent pas suffisamment les investissements dans la numérisation et la transition climatique, et ne contribuent pas suffisamment à empêcher que les économies se fassent au détriment de l'investissement public, ce qui est contradictoire avec les objectifs européens.

## **Les difficultés de recrutements de travailleurs qualifiés sont encore et toujours d'actualité**

Paradoxalement à la chute de la demande résidentielle, les difficultés de recrutement de travailleurs qualifiés restent bien présentes dans le secteur. Si rien n'est fait dès à présent, ces difficultés vont s'empirer dans les années à venir et risquent de devenir un des freins majeurs à la réalisation des projets d'investissements prévus dans le secteur (logements sociaux, plans de relance, stratégies de rénovation du bâti, etc.). Faute de main d'œuvre qualifiée suffisante, certaines entreprises sont d'ores et déjà contraintes de limiter leur offre et d'augmenter leurs délais de livraisons ou d'avoir recours à des travailleurs étrangers, qu'ils s'agissent d'indépendants étrangers ou de travailleurs détachés.

Afin que ces projets puissent être réalisés dans les meilleures conditions et que, par leur effet multiplicateur, profitent au maximum à l'économie belge et à l'emploi local,



les acteurs du secteur et les pouvoirs publics (entre autres au niveau des offices régionaux de formations) devront d'une part fournir des efforts supplémentaires pour former davantage de travailleurs aux compétences requises en matière de rénovation énergétique (et d'autres types de travaux nécessaires à la transition climatique), ainsi que pour attirer davantage de travailleurs dans le secteur de la construction. Dans ce contexte, les partenaires sociaux de la construction renvoient à leur avis « Les priorités pour améliorer la formation et l'emploi à l'horizon 2030 » (CCE, 2021b).

D'autre part, les pouvoirs publics et les acteurs de la construction devront poursuivre la lutte contre le dumping social. Cela nécessitera notamment de veiller à la mise en œuvre du nouveau Plan pour une concurrence Loyale du 21 février 2024 - qui actualise le premier PCL conclu en 2015. La lutte effective et efficace contre le dumping social et la fraude sociale (dont les abus liés au détachement et à la sous-traitance étrangère, les faux indépendants et le travail non déclaré dans les systèmes de prestations) reste une priorité absolue pour les partenaires sociaux de la construction.

### **Mémorandum 2024 : Intensifier rapidement les investissements durables**

Les interlocuteurs sociaux de la construction insistent, une fois de plus, sur la nécessité d'intensifier rapidement les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité et dans les infrastructures durables. Dans cette optique, leur « Mémorandum 2024 »<sup>93</sup> identifie les recommandations concrètes prioritaires que les interlocuteurs sociaux de la construction veulent voir être mises en place par les pouvoirs publics compétents au cours de la législature 2024-2029. Ces recommandations concrètes sont réparties entre les quatre grands objectifs prioritaires que doit atteindre la politique publique en matière de construction, de logement et d'infrastructure :

- 1) Renforcer la politique sociale du logement ;
- 2) Instaurer une politique en faveur de logements durables et abordables ;
- 3) Mettre en œuvre une politique ambitieuse en matière d'investissements publics ;
- 4) Garantir un nombre suffisant de travailleurs avec les qualifications requises et lutter contre le dumping social.

Les interlocuteurs sociaux de la construction rappellent que le secteur a un rôle majeur à jouer dans la décarbonisation du parc de bâtiment (dont les logements) et dans la construction d'infrastructures durables. Ces investissements seront indispensables pour tendre vers la réalisation des objectifs climatiques et énergétiques de long terme, lutter contre la crise du logement, réduire la vulnérabilité des ménages et entreprises aux prochaines crises énergétiques et environnementales, ainsi que pour améliorer la résilience de nos sociétés face aux phénomènes climatiques extrêmes et aux tensions géopolitiques. En stimulant ces investissements, l'économie belge pourra de surcroît pleinement profiter de l'effet

---

<sup>93</sup> Cf. « Recommandations prioritaires pour une construction durable et social » (CCE 2024-0860).

multiplicateur de la construction sur la création de valeur ajoutée et sur l'emploi local, le secteur étant pourvoyeur de plus de 300 000 emplois locaux.

C'est maintenant qu'il faut intensifier les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité et dans les infrastructures durables !

## Bibliographie

- ALBRECHT, J. (2021), « De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties », ITINERA, Décembre 2021.
- BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2024), Rapport 2023, Préambule : Développements économiques et financiers, Réglementation et contrôle prudentiels, [Mars 2024](#).
- BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2023a), Rapport 2022, Préambule : Développements économiques et financiers, Réglementation et contrôle prudentiels, [Février 2023](#).
- BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2023b), Firms, 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](#).
- BUREAU FEDERAL DU PLAN (2024), Budget économique 2024 – Perspectives économiques 2025-2029, Version de février 2024, BFP, [Février 2024](#).
- BUREAU FEDERAL DU PLAN (2021), Perspectives économiques 2021-2026, Version de juin 2021, BFP, [Juin 2021](#).
- CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2024), Recommandations prioritaires pour une construction durable et social, Mémoire de la CCS Construction, [CCE 2024-0860](#).
- CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2023a), Stimuler les investissements dans le logement abordable, durable et de qualité, Rapport de la CCS Construction, [CCE 2023-2645](#).
- CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2023b), État des lieux des finances publiques belges, Rapport, [CCE 2023-0130](#).
- CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2022a), Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité, Note documentaire de la CCS Construction, [CCE 2022-0869](#).
- CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2022b), Le logement abordable, durable et de qualité, Avis de la CCS Construction, [CCE 2022-0868](#).
- CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (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 (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 (2024) European Economic Forecast – Winter 2024, [Institutional paper 268](#), February 2024.
- EUROPEAN COMMISSION (2023), European Economic Forecast – Autumn 2023, [Institutional paper 258](#), October 2023.