

CCE 2025-0080

Janvier
2025

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
www.ccecrb.fgov.be



Table des matières

1	Conjoncture générale.....	5
1.1	Perspectives de la croissance économique.....	5
1.1.1	Perspectives de croissance au sein de l'Union européenne	6
1.1.2	Perspectives de croissance en Belgique.....	8
1.2	La confiance économique en Belgique et en Europe	11
2	Évolution de l'activité dans le secteur de la construction.....	15
2.1	Perspectives de l'évolution conjoncturelle.....	15
2.1.1	Courbe de conjoncture des bâtiments	17
2.1.2	Courbe de conjoncture des infrastructures	20
2.2	Évolution de la valeur ajoutée brute du secteur de la construction.....	24
2.3	Évolution des coûts des matériaux de construction	26
2.4	Faillites dans la construction	28
3	Évolution de l'emploi dans le secteur de la construction.....	30
3.1	Évolution globale de l'emploi dans le secteur de la construction.....	30
3.1.1	Évolution de l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés dans le secteur de la construction	30
3.1.2	Évolution de l'emploi détaché dans le secteur de la construction.....	35
3.1.3	Évolution des employeurs avec personnel et des indépendants dans le secteur de la construction	37
3.2	Évolution du chômage temporaire dans le secteur de la construction.....	40
3.3	Évolution des postes vacants.....	41
4	Permis de bâtir et de transformation.....	44
4.1	Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels.....	44
4.1.1	Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels.....	44
4.1.2	Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels	49
4.2	Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels.....	51
5	Évolution des crédits hypothécaires.....	55
5.1	Demandes de crédits hypothécaires	55
5.2	Autorisations et crédits hypothécaires.....	62
5.3	Refinancement	65
6	Conclusion et recommandations.....	67

Liste des graphiques

Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2013/1-2024/10.....	12
Graphique 1-2 : Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2021/1-2024/10	13
Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments, données brutes et données lissées, 2013/1-2024/10.....	17
Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre des bâtiments, 2013/1-2024/6	18
Graphique 2-3 : Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2013/1-2024/10.....	21
Graphique 2-4 : Composantes de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2013/1-2024/6	22
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, 2019-2024.T2	25
Graphique 2-6 : Évolution de l'indice I-2021, en indice 100 =nov. 2020, 2021/1-2024/09	27
Graphique 2-7: Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, par année (2013-2024/9) et par Région	28
Graphique 3-1: Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2013-2024.T1	31
Graphique 3-2 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvrier(e)s et employé(e)s), 2023.....	33
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.....	33
Graphique 3-4: Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2013-2024.T1.....	34
Graphique 3-5: Évolution du nombre d'employeurs avec personnel et d'indépendants dans le secteur de la construction, 2013-2023.....	38
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	40
Graphique 3-7 : Évolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction, 2019-2024	41
Graphique 3-8: Nombre et taux de postes vacants dans le secteur de la construction, par trimestre, 2017-2024.2	42
Graphique 4-1: Évolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (2014-2024.T2)	45
Graphique 4-2: Évolution mensuelle des permis de bâtir 2013-2024/7 pour les nouveaux logements.....	46
Graphique 4-3: Évolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles, appartements vs maisons, par année (à gauche) et par mois (à droite), 2015-2024/7	48
Graphique 4-4: Évolution des permis de bâtir 2013-2024/7 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	52
Graphique 5-1: Nombre (à gauche) et montant (à droite) des demandes de crédits hypothécaires par destination, 2013-2024/8.....	56
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), 2019-2024/8.....	56
Graphique 5-3 : Évolution du nombre et du montant des demandes de crédits hypoth. pour un achat couplé à une transformation, 2019-2023	58
Graphique 5-4: Évolution du montant moyen pour un crédit hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2011-2024.S1	61
Graphique 5-5: Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2013-2024/7.....	63
Graphique 5-6: Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2013-2024/7	63
Graphique 5-7: Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires, 1996-2022	66

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 2013-2024.T1	32
Tableau 3-2: Évolution de l'emploi et des déclarations Limosa (travailleurs, salariés et indépendants), 2016-2023	36
Tableau 3-3 : Répartition des employeurs du secteur de la construction par nombre de travailleurs occupés au 4 ^e trimestre 2023	38
Tableau 4-1: Évolution annuelle des permis de bâtir résidentiels, 2013-2023.....	46
Tableau 5-1 : Nombre et montants des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves et les transformations, semestre, 2019-2024.S1.....	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'automne 2024 de la Commission européenne de novembre 2024 (CE, 2024a), ainsi qu'aux perspectives économiques 2024-2025 de septembre 2024 (BFP, 2024a) et aux perspectives économiques 2025-2029 de juin 2024 (BFP, 2024b) du Bureau fédéral du Plan.

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), à l'évolution de l'inflation et des taux d'intérêt, ainsi qu'aux aléas climatiques. Dans ce cadre, il est à souligner que, d'une part, les risques extérieurs à l'UE se sont accrus ces derniers mois, en raison des deux conflits en cours à proximité et de l'intensification des tensions géopolitiques. Le commerce mondial et les marchés de l'énergie apparaissent de plus en plus particulièrement vulnérables à ces risques extérieurs. D'autre part, les risques liés au changement climatique et à la dégradation du capital naturel pèsent de plus en plus sur les perspectives de l'UE (CE, 2024a). Il est également important de noter que les prévisions décrites dans cette section ont été réalisées avant l'élection présidentielle américaine. Or, le programme politique (commerciale, migratoire et fiscale) de Donald Trump est susceptible d'avoir un impact majeur sur les perspectives économiques mondiales, européennes et belges.

1.1 Perspectives de la croissance économique

Après les crises successives depuis 2020, l'économie mondiale s'est globalement stabilisée en 2023 et début 2024. Bien que l'incertitude géopolitique reste élevée, l'incidence de chocs exogènes y a été relativement limitée (BNB, 2024a). 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 relativement faible, bien qu'une reprise soit attendue.

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

	Real GDP						Inflation		
	Autumn 2024			Spring 2024			Autumn 2024		
	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2024	2025	2026
UE	0,9%	1,5%	1,8%	0,4%	1,0%	1,6%	2,6%	2,4%	2,0%
Zone euro	0,8%	1,3%	1,6%	0,4%	0,8%	1,4%	2,4%	2,1%	1,9%
Belgique	1,1%	1,2%	1,5%	1,4%	1,3%	1,4%	4,4%	2,9%	1,9%
Allemagne	-0,1%	0,7%	1,3%	-0,3%	0,1%	0,1%	2,4%	2,1%	1,9%
France	1,1%	0,8%	1,4%	0,7%	0,7%	1,3%	2,4%	1,9%	1,8%
Pays-Bas	0,8%	1,6%	1,5%	0,1%	0,8%	1,5%	3,2%	2,4%	1,9%
Monde	3,2%	3,3%	3,3%	3,1%	3,2%	3,3%	:	:	:

Source : Commission européenne (2024)

1.1.1 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)¹. 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 et freiné la reprise post-COVID. Les budgets des pouvoirs publics et la reprise des entreprises ayant également été touchés par les coûts liés au choc énergétique. Durant l'année 2022, la flambée des prix du gaz naturel en particulier, et de l'électricité qui lui est liée², 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).

En 2023, l'activité économique a globalement stagné (0,4 %). Ce ralentissement de l'économie européenne s'explique par plusieurs facteurs (BFP, 2024c ; CE, 2024c). Tout d'abord, 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. Ensuite, par les hausses de taux d'intérêt dû au resserrement monétaire décidé par la BCE en réponse à une inflation élevée. Et enfin, par 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...).

Selon la Commission européenne (CE, 2024a), après avoir enregistré une période de stagnation en 2023, l'économie de l'UE et de la zone euro progresse au début de l'année 2024, dans un contexte de nouvelles baisses des pressions inflationnistes. Les prévisions d'automne de la Commission européenne tablent sur une croissance du PIB de 0,9 % dans l'UE et de 0,8 % dans la zone euro en 2024 - contre resp. 1,0 % et 0,8 % dans les prévisions de printemps 2024 (CE, 2024b) (cf. Tableau 1-1). En ce qui concerne 2025, les prévisions de croissance de l'activité économique sont de 1,5 % pour l'UE et à 1,3 % pour la zone euro. Après une quasi-récession technique au second semestre de l'année 2023, les perspectives économiques de l'UE restent faibles pour l'année 2024. Les prévisions tablent néanmoins toujours sur une accélération progressive de l'activité économique en cours d'année. Même si ces moyennes pour l'UE et pour la zone euro cachent de grandes disparités entre, d'une part, des pays à croissance rapide comme l'Espagne, le Portugal et l'Irlande et, d'autre part, l'Allemagne dont l'économie s'est même contractée au deuxième trimestre. En 2025, la consommation passe à la vitesse supérieure et l'investissement rebondit après la contraction de 2024. En 2026, l'activité économique devrait progresser de 1,8 % au sein de l'UE, grâce à la poursuite de l'expansion de la demande.

¹ Cf. « L'évolution conjoncturelle dans le secteur de la construction – Octobre 2022 », [CCE 2022-2609](#).

² 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).

Sur la période de prévision et après avoir atteint un pic de 10,6 % dans la zone euro en octobre 2022, l'inflation devrait continuer à baisser, mais moins fortement qu'attendu. Pour l'ensemble de l'UE, les prévisions tablent sur une baisse de l'inflation mesurée par l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) qui, de 6,4 % en 2023, s'établirait à 2,6 % en 2024, à 2,4 % en 2025 et 2,0 % en 2026. Dans la zone euro, elle devrait décélérer pour tomber de 5,4 % en 2023 à 2,4 % en 2024, puis à 2,1 % en 2025 et à 1,9 % en 2026. Tout au long de 2023, la baisse rapide des prix de détail de l'énergie a été le principal facteur de la diminution de l'inflation. Les prix de l'énergie se maintiennent à un niveau bas par rapport aux dernières années, tout en restant assez élevés dans l'absolu. De plus, les pressions inflationnistes sous-jacentes ont également commencé à se réduire au second semestre 2023, dans un climat économique de croissance faible. Dans un tel contexte de recul de l'inflation (en voie de revenir à l'objectif 2 %), la BCE devrait continuer de baisser son taux directeur³ - à un rythme plus progressif.

Par ailleurs, l'économie européenne demeure en situation de décrochage vis-à-vis de ces concurrents – dont les États-Unis et la Chine. Ce décrochage s'explique notamment par des coûts de l'énergie bien plus élevés au sein de l'UE, 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 transition climatique et pour intégrer les nouvelles vagues technologiques. Au niveau de l'UE, les taux d'intérêt en baisse depuis juin et les effets du « Green Deal » devraient permettre une certaine reprise des investissements, tandis que l'application de la réforme des règles budgétaires de la zone euro devrait limiter les investissements publics.

Les prévisions économiques de novembre de la KBC (2024) estiment en outre que les politiques commerciales, et dans une moindre mesure les politiques migratoires et fiscales, annoncées par Trump, affecteront l'économie européenne. Les droits de douane annoncés frapperont de manière disproportionnée les pays exportateurs tels que l'Allemagne et la Belgique. La guerre commerciale retardera et ralentira encore la reprise économique progressive dans la zone euro. Dans ce contexte, la KBC (2024) maintient ses prévisions de croissance de 0,7 % pour 2024, mais abaisse ses prévisions pour 2025 de 1,0 % à 0,7 %. Ces prévisions misent aussi sur un effet inflationniste des mesures protectionnistes américaines, influencé par une hausse des droits de douane (et donc une hausse des prix des importations américaines) et un dollar américain plus fort, poussant l'inflation de la zone euro à 2,5 % en 2025.

³ Après avoir été maintenu à 4 % pendant neuf mois, le 6 juin, le 18 septembre et le 17 octobre 2024, la BCE a acté des baisses de taux 25 points de base - ramenant à 3,75 %, puis 3,50 %, et enfin à 3,25 % le taux de dépôt qui sert de référence pour les conditions de crédit dans l'économie (cf. point 5.3).

1.1.2 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. La croissance du PIB belge a ensuite nettement ralenti au second semestre 2022, mais tout en demeurant légèrement positive. La reprise des services marchands, qui avaient été plus directement affectés par les restrictions sanitaires, a été le principal moteur de la croissance en 2022. 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. Selon la Commission européenne (2024a), elle devrait s'élever à 1,4 % en 2024, à 1,3 % en 2025 et à 1,4 % en 2026. Les perspectives du BFP (2024a) sont un peu moins optimistes et misent sur une croissance de 1,1 % en 2024 et de 1,3 % en 2025. Par rapport aux prévisions de juin 2024 (BFP, 2024c), la croissance économique belge de 2024 et 2025 est revue à la baisse, resp. de 0,3 et 0,1 point de pourcentage. Ces révisions sont attribuables à une croissance décevante de la consommation et des investissements des ménages au premier semestre de 2024, ainsi qu'à un affaiblissement du commerce international. Dans le courant de l'année 2023, la stagnation du commerce mondial a en effet entraîné une forte contraction des exportations belges. Pendant le premier semestre de 2024, le recul des exportations s'est poursuivi mais de manière moins soutenue. Tout comme en 2023, la croissance du PIB belge en 2024 reste néanmoins supérieure à la moyenne européenne, de la zone euro et de ses voisins européens⁴. La croissance belge revient ensuite dans la moyenne européenne en 2025.

Alors qu'elle est montée à 9,2 % en 2022, avant de refluer à 4,3 % en 2023, le taux d'inflation annuel devrait, selon les perspectives du BFP (2024a), s'établir à 3,2 % en 2024 et à 1,9 % en 2025. Dans le courant de l'année 2023, l'inflation a fortement ralenti grâce à la baisse des prix du gaz naturel et de l'électricité. En 2024, ces deux produits énergétiques contribuent à peine à la baisse de l'inflation – entre autres en raison de l'abandon de la réduction tarifaire liée au forfait de base de l'électricité et du gaz naturel. Il en résulte qu'en 2024, l'inflation en Belgique est temporairement plus élevée que dans la zone euro (cf. Tableau 1-1). L'inflation devrait toutefois retomber sous les 2 % en 2025.

⁴ 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.

En 2023, 2024 et 2025, la croissance du PIB belge est portée par la demande intérieure et par les investissements des entreprises. La consommation des ménages (resp. +1,4 % ; +1,1 % et +1,6 %) et la croissance du revenu disponible réel des ménages (resp. +3,2 %, +1,5 % et +1,6 %) poursuivent leur progression en 2023, 2024 et 2025 (BFP, 2024a) - soutenues par les mécanismes d'indexation des salaires et des allocations sociales⁵, 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 en 2023 et 2024 (cf. note de page n°7). La croissance de la consommation des ménages sera toutefois limitée en 2024 et 2025, en raison notamment d'une inflation encore relativement élevée et d'une détérioration de la situation du marché du travail⁶. Le taux d'épargne des ménages devrait passer de 12,9 % en 2022 à 14,6 % en 2024 et en 2025. Côté entreprises, après un ralentissement sous l'effet de l'augmentation des coûts et de l'incertitude, les investissements repartent progressivement à la hausse. Malgré la remontée des taux d'intérêt et un taux d'utilisation des capacités de production industrielle relativement bas, les investissements des entreprises ont enregistré une croissance en volume de 6,0 % en 2023. Les marges bénéficiaires des entreprises avaient, en effet, atteint, au niveau macroéconomique, un niveau historiquement élevé en 2021-2022, procurant aux entreprises des possibilités d'autofinancement, notamment pour les investissements nécessaires en matière de digitalisation et de réduction de leurs besoins énergétiques⁷. Dans ce contexte, les investissements des entreprises augmenteraient encore de 1,5 % en 2024 et de 3,4 % en 2025.

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 de 1,9 % en 2024 - 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 (2024a), il faudra attendre 2025 pour que les exportations se redressent (+1,9 %). En 2022 et 2023, la remontée des taux d'intérêts⁸ et les coûts élevés des matériaux de construction ont fortement entravé les investissements des ménages dans le

⁵ 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](#)).

⁶ Les créations d'emplois ont ralenti durant la première partie de l'année 2024, et selon les résultats des dernières enquêtes de conjoncture, les intentions d'embauche des entreprises ont été fortement revues à la baisse. Les plus fortes révisions baissières concernent la construction et l'industrie.

⁷ 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.

⁸ Entre février 2021 et octobre 2023, les taux hypothécaires ont presque triplés en passant d'environ 1,2 % à 3,55 %.

logement⁹ – avec un recul total de près de 9 % en volume. Leur recul s’est poursuivi au premier semestre de 2024 mais de manière moins prononcée, toutefois, qu’au cours des trois derniers trimestres de 2023. Durant la deuxième moitié de 2024, les investissements des ménages devraient atteindre leur niveau le plus bas. Selon les perspectives du BFP (2024b), sur base annuelle, les investissements en logement devraient reculer de 4,7 % en 2024, avant de redevenir positifs en 2025 (+1,9 %) et d’atteindre 1,3 % par an sur la période 2026-2029. Étant donné l’évolution des permis de bâtir (nouvelles constructions), toujours négative au premier semestre 2024 (cf. point 4), il est de surcroît fort probable que l’ICN revoit ses données à la baisse pour l’année 2024 lors de la prochaine révision des comptes nationaux. De même, il est fort probable que le BFP revoit ses perspectives à la baisse en février 2025 - la reprise des investissements en logement en 2025 étant peu réaliste. Selon les interlocuteurs sociaux de la construction, une (légère) reprise de l’activité dans le secteur de la construction n’est pas attendue avant fin 2025, voir 2026. Ainsi, la conjoncture demeure particulièrement déprimée dans l’industrie et dans la construction.

Par ailleurs, les finances publiques belges constituent un point d’attention de plus en plus inquiétant. 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. Le déficit public – qui est passé de 3,5 % du PIB en 2022 à 4,4 % en 2023 – devrait continuer à augmenter dans les prochaines années pour atteindre 5,8 % en 2029 (BFP, 2024b). Sur la même période, la dette passe de 105 % à 117 % du PIB¹⁰. Entre 2024 et 2029, les perspectives du BFP 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. À politiques inchangées, le déficit budgétaire devrait ainsi continuer à se creuser en raison de l’augmentation des coûts de vieillissement et des dépenses liées à la transition climatique. Par rapport aux autres pays de la zone euro, les perspectives budgétaires de la Belgique ne sont pas bonnes. La Belgique fait d’ailleurs partie des pays présentant les risques les plus élevés pour la soutenabilité à moyen terme des finances publiques. En vertu du nouveau cadre budgétaire européen, la Commission européenne a officiellement lancé, le 26 juillet 2024, une procédure concernant les déficits excessifs (PDE) à l’encontre de la Belgique¹¹. Cette situation budgétaire risque fortement de compliquer la concrétisation des investissements publics indispensables pour répondre aux défis climatiques, mais aussi pour face à l’augmentation des coûts de vieillissement et pour intégrer l’émergence de nouvelles vagues technologiques. Et ce, surtout si la Belgique ne parvient pas à soumettre un plan structurel budgétaire national à moyen terme et à conclure en temps voulu un accord avec la CE sur une trajectoire d’ajustement budgétaire de sept ans.

⁹ En comptabilité nationale (et régionale), ces dépenses correspondent aux constructions de logements neufs, d’une part, et aux rénovations des logements anciens, d’autre part. Les achats de logements existants ne constituent donc pas un investissement au sens de la comptabilité nationale.

¹⁰ 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.

¹¹ Pour plus de détails, cf. Rapports États des lieux des finances publiques belges dans le contexte du nouveau cadre budgétaire européen (CCE 2024-2205) & « État des lieux des finances publiques belges » (CCE 2024-1185).

Les prévisions économiques de KBC (2024) soulignent en outre que, par rapport à d'autres pays européens, les politiques protectionnistes annoncées par Trump risquent de nuire relativement plus à l'économie belge. Et ce, car il s'agit d'une économie très ouverte, orientée vers l'exportation, et les échanges avec les États-Unis sont importants¹². Compte tenu de l'exposition importante de la Belgique, les dernières prévisions de KBC (2024) ont revu à la baisse la croissance belge (-0,4 point de pourcentage), ce qui entraîne une légère diminution de la croissance annuelle estimée pour 2024 (de 1,0 % à 0,9 %). L'inflation dans les prochaines années sera probablement un peu plus élevée (2,3 % en 2025) et plus persistante qu'estimée dans les précédentes prévisions (2,1 %). Les perspectives de la KBC – tiennent compte des risques de guerre commerciale suite aux résultats de l'élection américaine - sont ainsi plus pessimistes que celles du BFP et de la CE¹³. Si les politiques annoncées aux États-Unis se concrétisent, elles pèseront également sur la construction.

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)¹⁴, la confiance économique en Belgique et au sein de l'UE s'est progressivement rétablie (cf. Graphique 1-1). Les indices de confiance économique pour la Belgique et pour l'UE ont en effet suivi une tendance à la hausse pour atteindre un pic en juillet 2021 (resp. 120,2 et 118), bien supérieur au niveau d'avant crise. L'indice de confiance pour la Belgique a dépassé l'indice européen et les valeurs de l'indice de confiance, tant pour l'UE que pour la Belgique, sont très largement repassés au-dessus de la moyenne 2013-2023 (resp. 101,5 et 98,8).

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 énergétiques¹⁵.

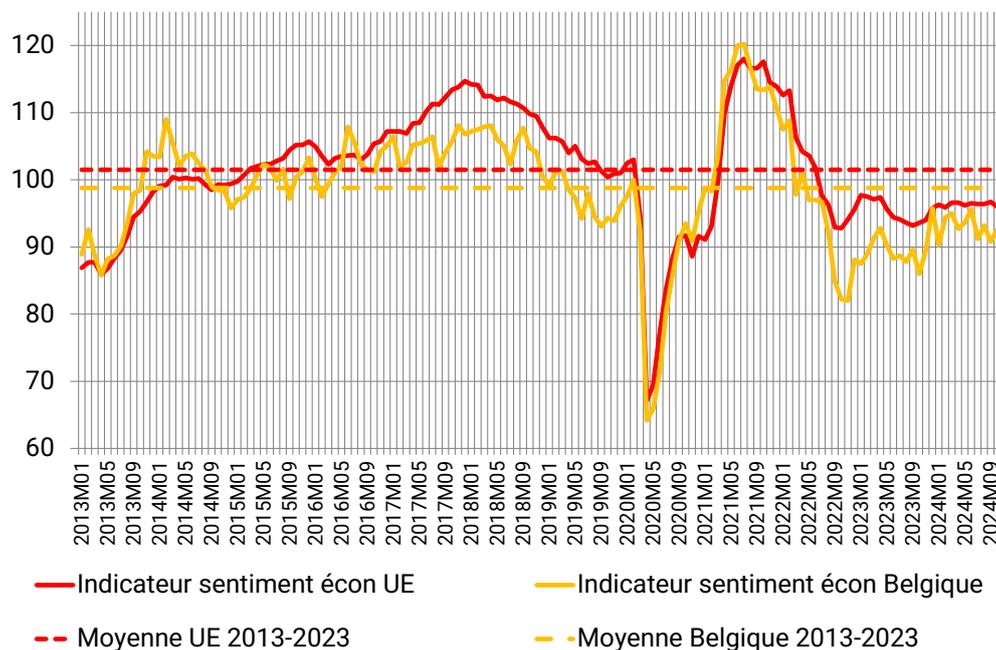
¹² En 2023, la Belgique a exporté pour 31 milliards d'euros de marchandises vers les États-Unis, soit 6,4 % de ses exportations totales de marchandises ou près d'un cinquième de ses exportations extracommunautaires. Les États-Unis deviennent ainsi le premier partenaire commercial de la Belgique en dehors de l'UE et son quatrième partenaire commercial au total (KBC, 2024). En pourcentage du PIB, les exportations vers les États-Unis s'élèvent à environ 5 % en Belgique, ce qui est le chiffre le plus élevé de l'UE27 après l'Irlande.

¹³ Dont les perspectives et projections ont été réalisées avant les résultats de l'élection américaine.

¹⁴ 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).

¹⁵ L'économie belge est caractérisée par une intensité énergétique relativement élevée et une forte dépendance à

Graphique 1-1 : Indice de confiance économique dans l'Union européenne et en Belgique, 2013/1-2024/10



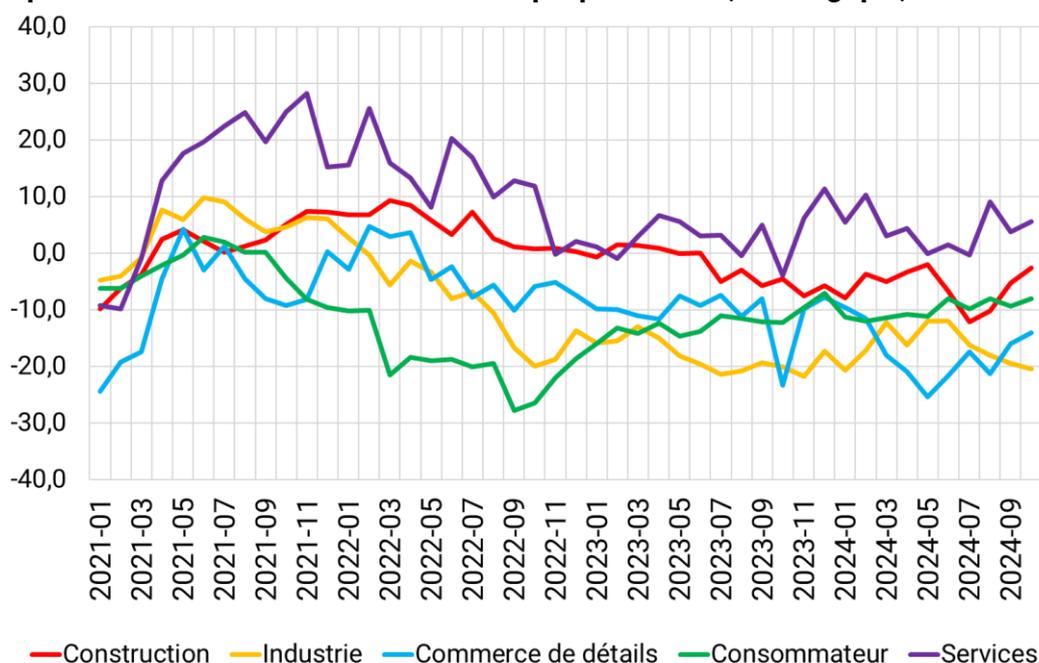
Source : Eurostat

Suite à la baisse des prix de l'énergie, le niveau de confiance économique de la Belgique s'est quelque peu redressé au cours de l'année 2023 (95,8 en décembre 2023), avec des hauts et des bas, avant de stabiliser durant les deux premiers trimestres de 2024 (95,6 en juin 2024). L'amélioration globale de la confiance 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. Au troisième trimestre 2024, la tendance semble indiquer une nouvelle dégradation de la confiance économique. Il est toutefois encore trop tôt pour confirmer cette tendance. Après plusieurs replis successifs depuis juin, le baromètre de conjoncture est timidement reparti à la hausse en octobre. Quoi qu'il en soit, le niveau de confiance de la Belgique en octobre 2024 (92,6) reste bien en-dessous de la moyenne 2013-2023 (98,8) et en dessous de la moyenne européenne (96,0).

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.

La chute de la confiance économique globale entre juillet 2021 et octobre 2022 est principalement due à deux des cinq secteurs sous-jacents, l'industrie et les consommateurs (cf. Graphique 1-2). À la suite de la crise sanitaire, l'indice de confiance du secteur de l'industrie et l'indice de confiance des consommateurs sont redevenus positifs (resp. 9,1 et 1,9 en juillet 2021), avant de s'effondrer en 2022 et de correspondre de nouveau à des valeurs négatives en Belgique (resp. -20,0 et -26,5 en octobre 2022, contre resp. -2,2 et -28,7 en moyenne au sein de l'UE). L'augmentation du coût de l'énergie a d'une part conduit toute une série d'entreprises de certains secteurs à forte consommation d'énergie à réduire leur production lors du second semestre 2022. En conséquence, l'activité industrielle s'est contractée à partir de l'été. D'autre part, la hausse du coût de l'énergie a exacerbée les inquiétudes des ménages en matière de pouvoir d'achats. Au cours de cette période, la confiance a également diminué dans le secteur du commerce de détail (1,2 à -5,9) et dans le secteur des services (22,4 à 11,8). En comparaison aux autres secteurs, la confiance dans le secteur de la construction s'est maintenue et s'est avérée assez robuste au premier trimestre 2022, avant de chuter à son tour entre mars 2022 (9,3) et octobre 2022 (0,7). En 2022, ce sont principalement les activités industrielles et de la construction qui ont subies la flambée des coûts.

Graphique 1-2 : Indice de confiance économique par secteur, en Belgique, 2021/1-2024/10



Source : Eurostat

Après octobre 2022, la confiance des consommateurs s'est globalement redressée, pour ensuite se stabiliser à des niveaux oscillants entre -8 et -12. Entre sept./oct. 2022 et octobre 2024, la confiance des consommateurs est ainsi passée de -26,5 à -8,1. 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)¹⁶. La confiance des consommateurs reste toutefois à des niveaux relativement faibles.

Au niveau des entreprises, la situation est contrastée selon les branches d'activité. 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 (-20,0 en octobre 2022). Elle s'est ensuite redressée au premier trimestre 2023 (-13,0 en mars 2023), avant de chuter au second trimestre (-21,4 en juillet 2023) et de se stabiliser à des niveaux relativement bas (-20,7 en janvier 2024). Selon les données de Statbel, la valeur totale de la production industrielle belge a baissé de 216 milliards d'euros en 2022 à 196 milliards d'euros en 2023, soit une baisse de 9 % sur base annuelle. L'année 2023 a ainsi été exceptionnellement mauvaise pour l'industrie belge, et cela se ressent également à travers les fermetures et les faillites annoncées de grands industriels implantés en Belgique. Après s'être améliorée au premier semestre 2024 (-12,0 en juin 2024), le moral des chefs d'entreprise dans l'industrie suit à nouveau une tendance baissière au troisième trimestre 2024. En octobre 2024 (-20,4), la confiance dans l'industrie manufacturière s'est dégradée pour le cinquième mois consécutif¹⁷. Dans le commerce de détails, après une année 2023 relativement stable (à l'exception de l'affaissement observé en octobre), la confiance des chefs d'entreprises s'est à nouveau dégradée durant le premier semestre 2024, en passant de -7,8 en décembre 2023 à -25,4 en mai 2024. Bien que la situation se redresse légèrement lors du troisième trimestre 2024, la confiance reste sous pression dans le commerce de détail. En octobre 2024, les chefs d'entreprise sont plus confiants quant à l'évolution attendue de la demande et envisagent d'accroître leurs commandes auprès des fournisseurs. Dans le secteur de la construction, 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 (-7,9 en janvier 2024). La confiance dans le secteur remonte quelques peu durant le premier semestre 2024, avant de chuter entre mai 2024 (-2,0) et juillet 2024 (-12,1). Au cours des trois mois suivants, la situation semble se rétablir et revenir au niveau de confiance (toujours relativement bas) de mars 2024. Le renforcement de la confiance dans la construction repose principalement sur un net regain d'optimisme quant aux perspectives de demande (cf. point 2).

¹⁶ 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).

¹⁷ Selon une enquête de la BNB, plus de trois quarts des entreprises participantes sont d'avis que la transition climatique induira dans un avenir proche une augmentation des coûts et des prix. Or, toutes les entreprises n'ont pas la possibilité de répercuter dans la même mesure l'augmentation des coûts des intrants sur leurs clients en relevant leurs prix de vente. Il est notamment relativement plus compliqué pour les grandes entreprises de l'industrie manufacturière confrontées à la concurrence étrangère de convertir pleinement l'élévation des coûts en une hausse des prix. Si certaines entreprises prévoient d'investir davantage à des fins climatiques, notamment pour répondre à des exigences en matière d'émissions, il ressort à contrario de l'enquête une franche tendance à investir davantage en termes nets à l'extérieur de la Belgique (et plus globalement de l'UE).

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. Au premier semestre 2024, la confiance des services est (très modestement) en hausse. Les services sont stimulés par la demande intérieure qui demeure robuste, tant de la part des particuliers que des entreprises. Les chefs d'entreprise se montrent toutefois bien moins enthousiastes quant au niveau d'activité actuel, même s'ils s'attendent à ce qu'il progresse au cours des trois prochains mois.

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, ainsi que le risque d'élargissement des conflits au Moyen-Orient et autres risques de tension géopolitique. Dans la mesure où les résultats sont disponibles par mois, ils donnent des indications sur les évolutions attendues dans les secteurs.

2.1 Perspectives de l'évolution conjoncturelle

Après s'être toutes deux progressivement rétablies suite à la crise sanitaire du coronavirus, les courbes de conjoncture pour les bâtiments (cf. point 2.1.1) et pour les infrastructures (cf. point 2.1.2) présentées ci-dessous ont suivi des tendances distinctes entre 2021 et 2024.

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. Les conditions de marché (soit ces trois déterminants de la demande précités) se sont néanmoins stabilisées - à des niveaux toujours relativement élevés - depuis lors. Au cours des trois premiers trimestres de l'année 2024, on observe d'ailleurs une très légère amélioration des courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments. La situation du sous-secteur reste néanmoins préoccupante, les courbes de conjonctures du bâtiment se stabilisant à des niveaux négatifs et bien inférieurs à la moyenne de long terme. Les sections suivantes du présent rapport suggèrent de plus 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 étaient moins préoccupantes à court terme dans les infrastructures en raison des investissements publics prévus dans le cadre des élections communales d'octobre 2024 et des plans de relance. En 2023, les travaux d'infrastructures, ont ainsi globalement permis au secteur de la construction de se maintenir à flot. Au premier semestre 2024, des inquiétudes émergent et les courbes de conjoncture de l'infrastructure se dégradent à nouveau. Cette évolution est sans doute liée à la diminution des investissements communales entrevue après les élections d'octobre 2024 et au rapprochement de la fin des investissements du plan de relance, alors qu'aucun nouveau plan d'investissement stratégique n'est encore sur la table. Les élections communales étant passées, la crainte grandit que la situation se complique dans le domaine des infrastructures.

Dans ce contexte, les interlocuteurs sociaux de la construction insistent, une fois encore, sur le fait que les perspectives sont inquiétantes pour l'activité du secteur de la construction (tant pour le bâtiment que pour les infrastructures), 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 décarbonation 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 environnementales¹⁸. Pour répondre (en partie) à ces préoccupations, les interlocuteurs sociaux renvoient les pouvoirs publics compétents vers leur « Mémoire 2024 »¹⁹.

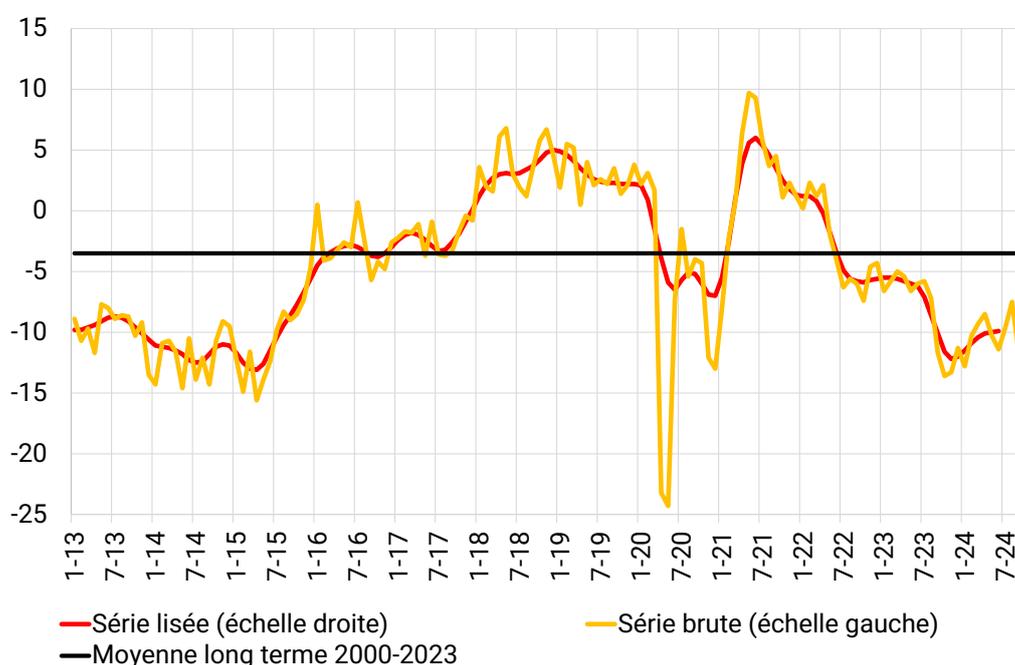
¹⁸ Cf. « [Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité](#) » publié en septembre 2022 par la CCS Construction.

¹⁹ Cf. « [Recommandations prioritaires pour une construction durable et social](#) » (CCE 2024-0860).

2.1.1 Courbe de conjoncture des bâtiments

Après une forte reprise au cours du premier semestre de l'année 2021²⁰ (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 décembre 2023, le niveau de la courbe lissée (brute) était de -12,0 (-11,3).

Graphique 2-1 : Courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments, données brutes et données lissées, 2013/1-2024/10



Source : CCE sur la base de la BNB

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 hypothécaire²¹. En 2021-2022, les augmentations successives des prix des matériaux

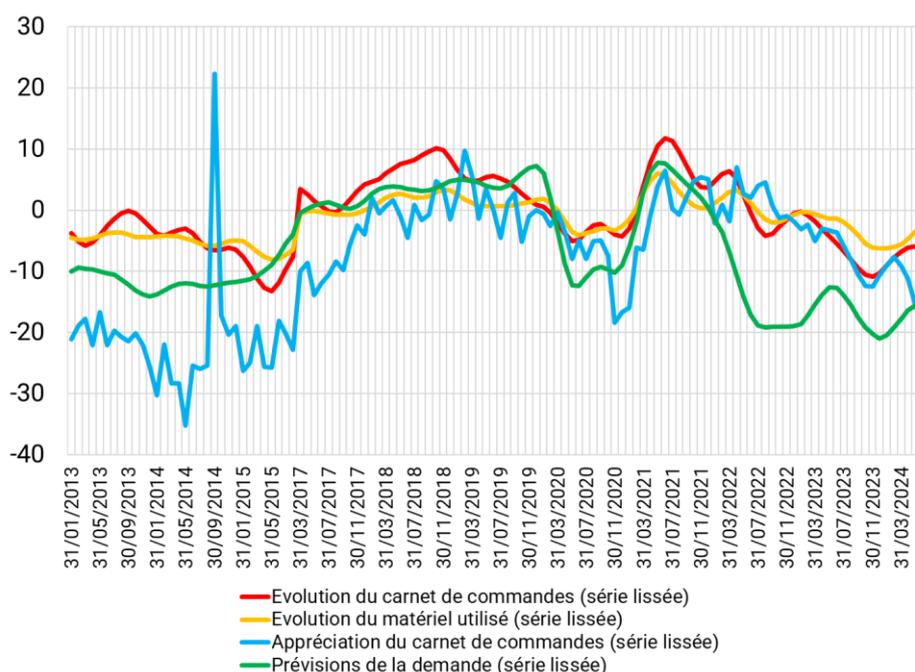
²⁰ Forte reprise qui a suivi la chute spectaculaire du confinement de printemps 2020. Pour plus de détails, cf. Rapports de juin 2020 (CCE 2020-1266), de décembre 2020 (CCE 2020-2507) de juin 2021 (CCE 2021-2149) et de février 2022 (CCE 2022-0250).

²¹ 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

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. Au cours des trois premiers trimestres de l'année 2024, on observe d'ailleurs une très légère amélioration des courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments. En juillet 2024, la courbe lissée s'établit à -9,9, tandis que le niveau de la courbe non lissée est de -11,7 en septembre 2024. La situation du sous-secteur reste néanmoins préoccupante, les courbes de conjonctures du bâtiment se stabilisant à des niveaux négatifs et bien inférieurs à la moyenne de long terme.

Graphique 2-2 : Composantes de la courbe synthétique, gros-œuvre des bâtiments, 2013/1-2024/6



Source : CCE sur la base de la BNB

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).

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 demande²². L'évolution de ces différentes composantes est illustrée ci-dessous dans le Graphique 2-2.

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. La stabilisation (voire la très légère amélioration) des courbes de conjoncture du gros-œuvre des bâtiments esquissée au premier semestre 2024 est principalement tirée par le regain de la « prévision de la demande », mais aussi par l'amélioration des composantes « évolution du carnet de commande » et « évolution du matériel utilisé ». En revanche, la sous-composante « appréciation des carnets de commande » suit une tendance baissière au cours de cette période. Au cours du troisième trimestre 2024, les données brutes disponibles jusqu'au 31 octobre 2024 semblent indiquer une stabilisation des quatre composantes.

Bien qu'elles indiquent une très légère amélioration, les courbes de conjonctures du gros-œuvre des bâtiments continuent de refléter une incertitude du secteur quant au carnet de commande et à l'évolution de la demande dans les mois à venir. La conjoncture maussade dans le secteur du bâtiment depuis mi-2021 est due au ralentissement de la croissance des investissements en logements, avec un recul total de leur volume de 9 % en 2022-2023 (BFP, 2024a). Comme expliqué ci-dessus, La nette remontée des taux d'intérêt de long terme au cours de cette période 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).

²² Pour plus de détails quant à la [méthodologie de la BNB](#), cf. « Le nouveau baromètre de conjoncture de la BNB ».

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. En conséquence, le recul des investissements en logements s'est poursuivi au premier semestre de 2024. Selon les dernières perspectives du BFP (2024a), les investissements en logement devraient atteindre leur niveau le plus bas durant la deuxième moitié de 2024. Sur base annuelle, cela correspondrait à une diminution de 4,7 % en 2024. Ces perspectives actualisées du BFP (2024a) se sont dégradées par rapport aux précédentes de février 2024 (BFP, 2024c) – qui prévoyait, sur base annuelle, une diminution de 2,5 % en 2024. Selon le Bureau fédéral du Plan, ce n'est qu'en 2025 que leur croissance en volume redeviendrait positive (1,9 %) (BFP, 2024a), avant de se stabiliser à 1,5 % par an, en moyenne, au cours de la période 2025-2029 (BFP, 2024b)²³. Comme susmentionné, étant donné l'évolution des permis de bâtir (nouvelles constructions), toujours négative au premier semestre 2024 (cf. point 4), il est fort probable que les le BFP revoit ses perspectives à la baisse en février 2025²⁴ - la reprise des investissements en logement en 2025 étant peu réaliste. Selon les interlocuteurs sociaux de la construction, une (légère) reprise de l'activité dans le secteur de la construction n'est pas attendue avant fin 2025, voir 2026. Ainsi, les conditions actuelles de marché – bien qu'elles ne se dégradent plus – continuent de limiter 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

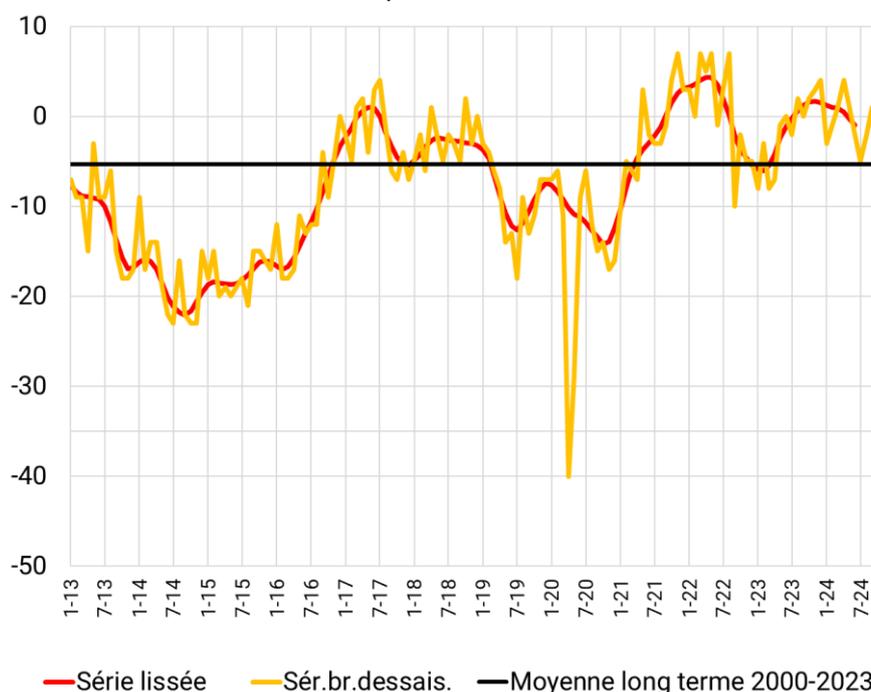
Tout comme pour la courbe de conjoncture relative au gros-œuvre des bâtiments, les données dessaisonnalisées brutes et lissées de la courbe de conjoncture des infrastructures se sont progressivement améliorées tout au long de l'année 2021 – après l'impact négatif important des deux premiers confinements²⁵. 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 (resp. 4,3 et 7 en mai 2022) pour atteindre des niveaux largement supérieurs à la moyenne de long terme (-5,3) (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 ».

²³ Cette croissance prévue des investissements en logement se base sur un contexte de légère baisse des taux hypothécaires et de poursuite de l'augmentation du pouvoir d'achat.

²⁴ Sans compter que ces perspectives ne tiennent pas compte du risque de guerre commerciale – découlant des mesures de la politique commerciale annoncées aux Etats-Unis - et de son impact sur la reprise économique européen et sur l'évolution de l'inflation.

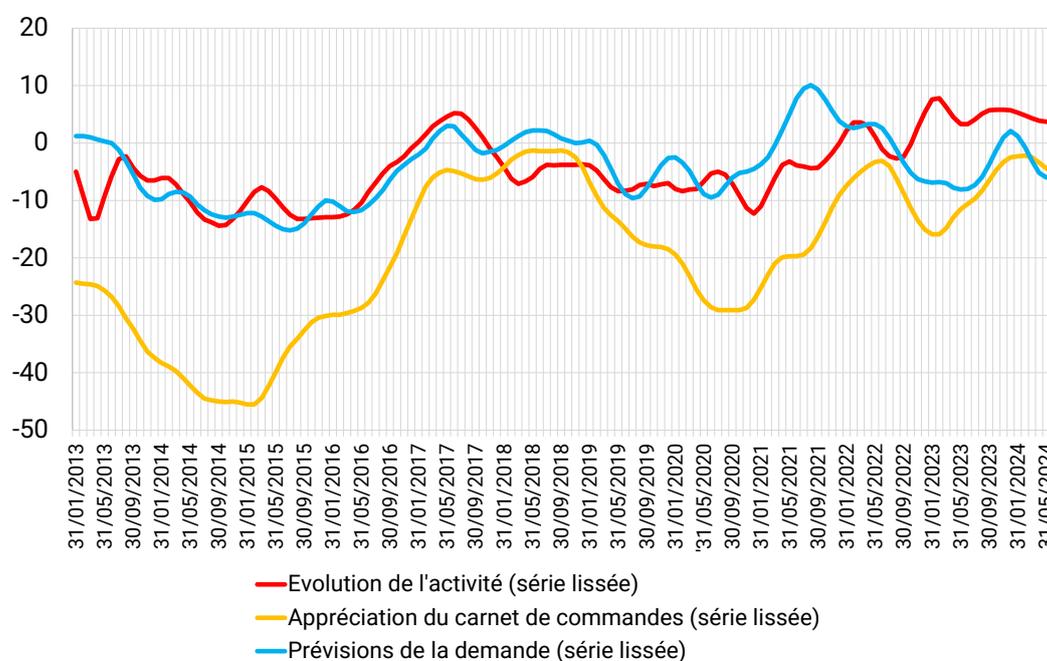
²⁵ Pour plus de détails, cf. Rapports de juin 2020 (CCE 2020-1266), de décembre 2020 (CCE 2020-2507) de juin 2021 (CCE 2021-2149) et de février 2022 (CCE 2022-0250).

Graphique 2-3 : Courbes de conjoncture des infrastructures, données brutes et donnée lissées, 2013/1-2024/10



Source : CCE sur la base de la BNB

Graphique 2-4 : Composantes de la courbe synthétique du secteur du génie civil, 2013/1-2024/6



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. En février 2023, les courbes lissée et non-lissée s'établissaient resp. à -6 et -3. 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 financés 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 (resp. 1,5 et 4 en décembre 2023) et supérieures à la moyenne de long terme. Cette évolution positive 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.

Ainsi, en 2023, les travaux d'infrastructures se portent relativement bien et maintiennent globalement le secteur de la construction à flot. Le maintien à de bons niveaux et l'amélioration de la conjoncture des infrastructures au cours de l'année 2023 est lié à la nette progression des investissements publics en 2023 (resp. +6,2 % du volume total) au sein de tous les niveaux de pouvoir (BFP, 2024a). Cette progression est principalement portée par les :

- Investissements des pouvoirs locaux en progression en vue 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 énergétique²⁶ 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).

Bien que les investissements publics continuent de connaître une forte croissance en 2024 (+12,4 % en volume total) (BFP, 2024a), au premier semestre 2024, les courbes de conjoncture de l'infrastructure se dégradent à nouveau – et s'établissent resp. à -1 et -2 en juin 2024. Cette dégradation est principalement due à une détérioration de la « prévision de la demande » et, dans une moindre mesure, d'une diminution de l'« appréciation des carnets de commandes », tandis que l'« évolution de l'activité » demeure plus stable. En 2025, les perspectives du BFP (2024a) prévoient d'ailleurs une baisse de 1,9 % des investissements publics, due au recul des investissements locaux après les élections et à la stabilisation des dépenses fédérales. Au cours de la

²⁶ 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.

période 2026-2029, les investissements publics vont ensuite évolués annuellement comme suit : +1,2 % en 2026, -5,2 % en 2027, +0,2 % en 2028 et +2,4 % en 2029 (BFP, 2024b). Ainsi, les investissements publics devraient atteindre 3,2 % du PIB en 2024 et 3,0 % en 2025 et 2026 (BFP, 2024a), avant de diminuer et de se stabiliser à 2,8 % du PIB sur la période 2027-2029 (BFP, 2024b). Une fois les effets des élections communales et du PRR retombés, les investissements publics reviennent 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.

Il est également important de souligner que la croissance des investissements publics annoncée par les perspectives du BFP (2024b) en 2026 (+1,2 %), suivie de l'effondrement en 2027 (-5,2 %), résulte du fait que ces perspectives font l'hypothèse que le solde des plans de relance sera liquidé en intégralité en 2026 – c'est-à-dire que tous les projets seront finalisés en 2026. Or, la Belgique, à l'instar d'autres pays européens, accuse un retard dans l'exécution des projets des plans de relance. Les projets non exécutés en 2025 à cause de ces retards sont donc reportés en 2026 par les perspectives du BFP, ce qui provoque un « boom de croissance » lié au plan de relance pour l'année 2026, avant leur extinction complète en 2027. Compte tenu des capacités de production limitées du secteur en Belgique, l'hypothèse retenue par le BFP paraît difficilement réalisable / atteignable dans la pratique. La concrétisation d'une telle hypothèse pourrait de plus s'avérer néfaste pour les entreprises de la construction. Un étalement de l'exécution des projets restants, accompagné d'une extinction progressive des effets des plans de relance, constituerait une approche plus réaliste et bénéfique pour le secteur.

Cette évolution à la baisse en 2025 et en 2027 reflète la diminution des investissements communaux entrevue après les élections d'octobre 2024 et la fin des investissements du plan de relance, alors qu'aucun nouveau plan d'investissement stratégique n'est encore sur la table. Les élections communales étant passées, la crainte grandit que la situation se complique dans le domaine des infrastructures au cours des prochaines années. Peu de nouveaux investissements publics dans les infrastructures sont par ailleurs 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 (c'est-à-dire des investissements « hors plan de relance ») - la part de ces investissements publics ayant été réduite avec les plans de relance. Les investissements publics repartiraient seulement à la hausse en 2029, à l'approche des élections communales de 2030.

Dans ce contexte, les interlocuteurs sociaux rappellent que le manque d'investissement public historique en Belgique - mis en évidence par la CCS « Construction » dans ses avis²⁷ - sous-tend un besoin élevé d'investir davantage dans

²⁷ Cf. notamment : Mémoire « Recommandations prioritaires pour une construction durable et sociale » (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.

les infrastructures publiques, nécessaires, entre autres, à la décarbonation 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.

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 rapidement retrouvé son niveau d'avant crise, 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, ainsi que du premier semestre de l'année 2024. On peut observer une croissance relativement forte au dernier trimestre 2021 (+3,7 %), au premier trimestre 2022 (+3,6 %), au dernier trimestre 2022 (+3,0 %) et au premier trimestre 2023 (+2,0 %). En 2023, la croissance de l'activité du secteur de la construction a été plus modérée lors des trimestres suivants (+0,5 % en 2023.T2, 1,0 % en 2023. T3 et 1,2 % en 2023.T4). Elle s'est ensuite établie à -1,2 % en 2024.T1, à 1,6 % en 2024.T2 et 0,6 % en 2024.T3.

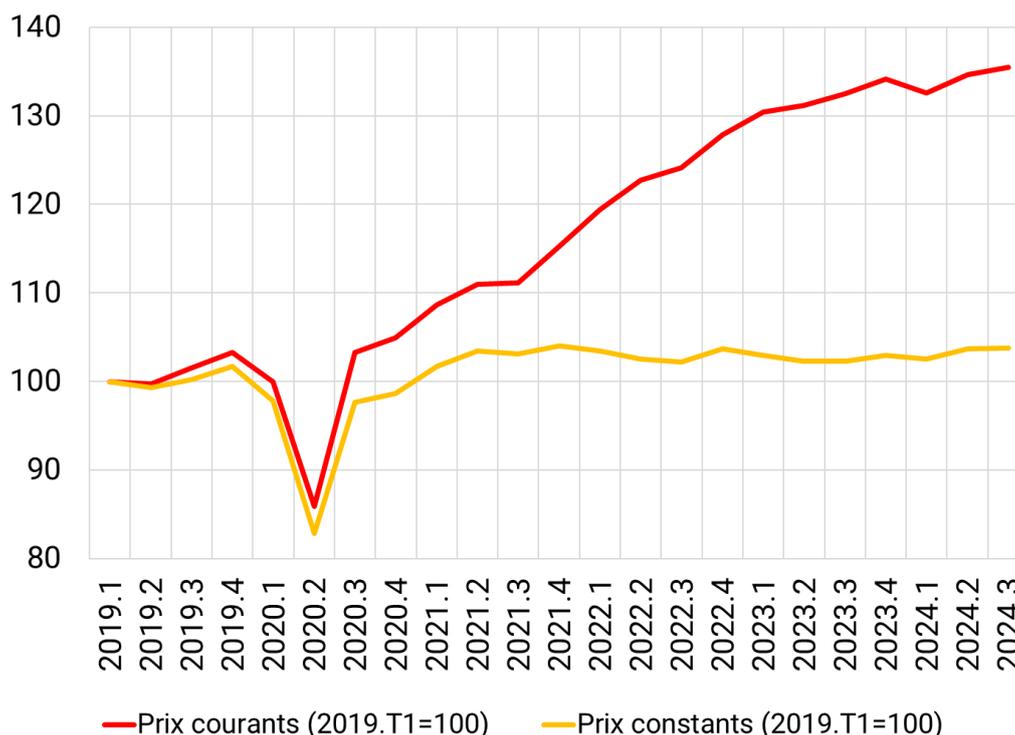
L'analyse de l'évolution de la valeur ajoutée en prix courants donne néanmoins une vision biaisée de la réalité, en ce qu'elle ne considère pas l'impact de l'inflation – qui a été historiquement forte en 2021-2022. C'est pourquoi, pour déterminer l'évolution de la valeur ajoutée réelle, c'est-à-dire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

Selon les données en prix constants, ou « en volume » (ligne jaune), après une croissance de 9,4 % en 2021 par rapport à l'année précédente, la construction a stagné (-0,1 %) 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 fortement 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)²⁸. La valeur ajoutée en volume du secteur a ensuite légèrement diminué au cours des trois

²⁸ Cf. Rapport d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), de février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

premiers trimestres de l'année 2022, avant de redevenir positive lors du dernier trimestre de l'année 2022 (+1,4 %). Selon la BNB (2023), la construction a été l'un des secteurs les plus affectés par la hausse des coûts des entreprises en 2022. La hausse relativement importante des taux d'intérêt du marché à long terme et la forte augmentation des prix des matériaux de construction ont de surcroît impacté négativement les investissements des ménages dans le logement.

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, 2019-2024.T3



	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	2024.1	2024.2	2024.3	2024.4
Prix courant	6.570	6.751	6.829	7.032	7.176	7.214	7.287	7.378	7.292	7.407	7.455	:
Δ pér. préc.	3,6%	2,8%	1,2%	3,0%	2,0%	0,5%	1,0%	1,2%	-1,2%	1,6%	0,6%	:
Prix constant	5.949	5.896	5.878	5.962	5.919	5.881	5.883	5.918	5.896	5.960	5.970	:
Δ pér. préc.	-0,5%	-0,9%	-0,3%	1,4%	-0,7%	-0,6%	0,0%	0,6%	-0,4%	1,1%	0,2%	:

Source : BNB

En 2023, la valeur ajoutée de la construction a continué à stagner (-0,4 %). 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). Lors du premier semestre 2024, la croissance du secteur a par ailleurs été limitée par les fortes pluies – qui ont poussées les entreprises de la construction à reporter certains travaux, voir même à placer leurs ouvriers en chômage temporaire pour cause d'intempéries (cf. point 3.2). Une faible reprise de la valeur ajoutée de la construction est observée au deuxième trimestre 2024 (+1,1 %), avant de stagner à nouveau au trimestre suivant. Globalement, la valeur ajoutée du secteur

n'a pas connu de croissance significative depuis le deuxième trimestre de l'année 2021.

Au cours de l'année 2025, le secteur de la construction risque de continuer à souffrir essentiellement des difficultés du résidentiel neuf (cf. point 2.1.1) - l'évolution des permis de bâtir pour de nouvelles constructions étant toujours négative au premier semestre 2024 (cf. point 4). Ces difficultés devraient moins peser sur le secteur pour les années 2026-2027. À partir de 2027, la construction risque toutefois de souffrir de la fin des investissements prévus dans le cadre des plans de relance (cf. point 2.1.2). Les perspectives de croissance ne sont ainsi guère réjouissantes pour le secteur de la construction. Selon les perspectives du BFP (2024b), la valeur ajoutée brute (en volume) du secteur devrait s'élever à 1,1 % en 2024, 1,9 % en 2025 et à 1,5 % sur la période 2026-2029. Les interlocuteurs sociaux estiment de plus que ces perspectives sont trop optimistes pour les années 2024 et 2025. Même si l'évolution de l'activité de la rénovation est positive en 2024 et 2025, celle-ci sera insuffisante pour compenser l'activité du résidentiel neuf (toujours négative) et l'activité du génie civile qui passera dans le négatif en 2025. Dans ce contexte, une croissance de l'activité globale de la construction en 2024 et 2025 semble peu réaliste. Selon les interlocuteurs sociaux de la construction, une (légère) reprise de l'activité dans le secteur de la construction n'est pas attendue avant fin 2025, voir 2026.

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-2021²⁹ suite à une longue période de fortes augmentations³⁰. 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

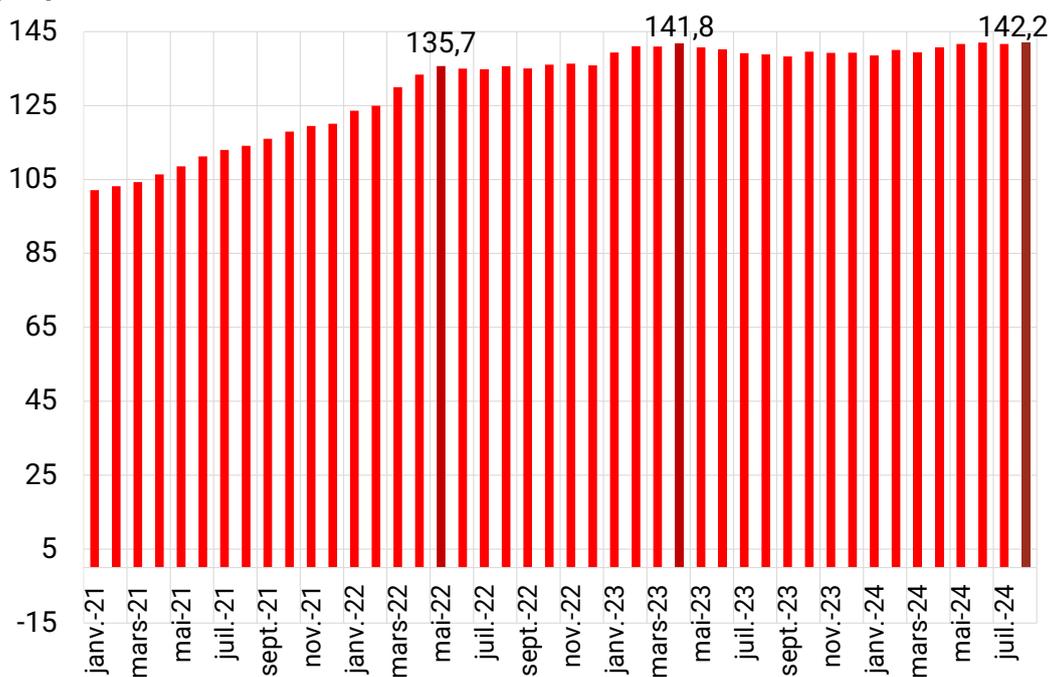
²⁹ L'« indice I », comme on l'appelle officiellement, reprend une sélection de quelque 26 catégories de matériaux de construction ainsi que leurs prix. Il est utilisé pour les accords de révision des prix dans le secteur de la construction. Une première étape dans la réforme de la Mercuriale s'est concrétisée 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](#).

³⁰ 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](#)).

internationaux. Durant la crise sanitaire, les productions européennes et mondiales de matériaux de construction ont été ralenties et les chaînes d'approvisionnement internationales ont été perturbées. Bien que les productions aient redémarrées depuis, les retards ont mis du temps à être rattrapés. Or, entre-temps, la reprise économique en 2021 (et par conséquent la demande) a été plus forte et plus rapide qu'attendue, ainsi qu'amplifiée par les plans de relance. L'invasion de l'Ukraine par la Russie a ensuite entraîné de nouvelles perturbations des chaînes d'approvisionnement.

Après une longue période de fortes hausses tout au long de l'année 2021 et début 2022, l'indice I-2021 affiche pour la première fois depuis novembre 2020 une légère baisse en juin et juillet 2022 (resp. 135,0 et 134,6). Les prix des matériaux de construction ont ensuite repris leur trajectoire à la hausse pour atteindre un indice I-2021 égal à 141,8 en avril, puis à 142,2 en septembre 2024. Il s'agit du niveau le plus élevé depuis l'introduction du niveau de base (novembre 2020 = 100) pour cet indice général des matériaux de construction. Au cours de l'année 2023 et 2024, l'indice I-2021 est ainsi demeuré élevé. L'augmentation des prix des matériaux de construction entre juillet 2022 et septembre 2024 a cependant été bien moins forte qu'entre janvier 2021 et avril 2022.

Graphique 2-6 : Évolution de l'indice I-2021, en indice 100 = nov. 2020, 2021/1-2024/09



Source : SPF Économie

L'indice I-2021 montre clairement que les entreprises du secteur continuent à être confrontées à des prix élevés des matériaux de construction. Combinées des taux d'intérêt en baisse, mais encore relativement élevés par rapport à ces dix dernières années³¹, l'augmentation de la facture finale des coûts de construction auprès des

³¹ La forte et rapide remontée des taux d'intérêt sur le marché de long terme qui a eu lieu en 2022 a entraîné une 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 (4 %)

clients finaux pèsent sur la demande des potentiels clients désireux de se lancer dans des projets de construction ou de rénovation, 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.

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 faillites³² et les mesures de soutien accordée par le gouvernement³³. On peut de plus souligner que les années 2020 et surtout 2021 ont été de très bonnes années pour le secteur de la construction – la crise sanitaire ayant dopé les projets d'investissement et de rénovation des particuliers dans le résidentiel.

En 2022, le nombre de faillites dans le secteur de la construction a augmenté de 38,4 % par rapport à 2021. Avec 1 953 faillites, le nombre de faillites déclarés en 2022 revient à des niveaux pré-COVID et est légèrement supérieur à la moyenne de ces dix dernières années. 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 déclarés dans le secteur, soit un niveau largement supérieur à la moyenne de ces dix dernières années. Sur les 10 243 faillites enregistrées en Belgique en 2023, tous secteurs confondus, c'est le secteur de la construction qui a enregistré le plus grand nombre de faillites. Et la tendance semble se poursuivre en 2024. Après neuf mois en 2024, le nombre de faillites enregistrées en Belgique constitue un record dans le secteur de la construction avec 1.945 faillites - soit 22,1 % de plus qu'en 2023 (1.593), précédent record. 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 ».

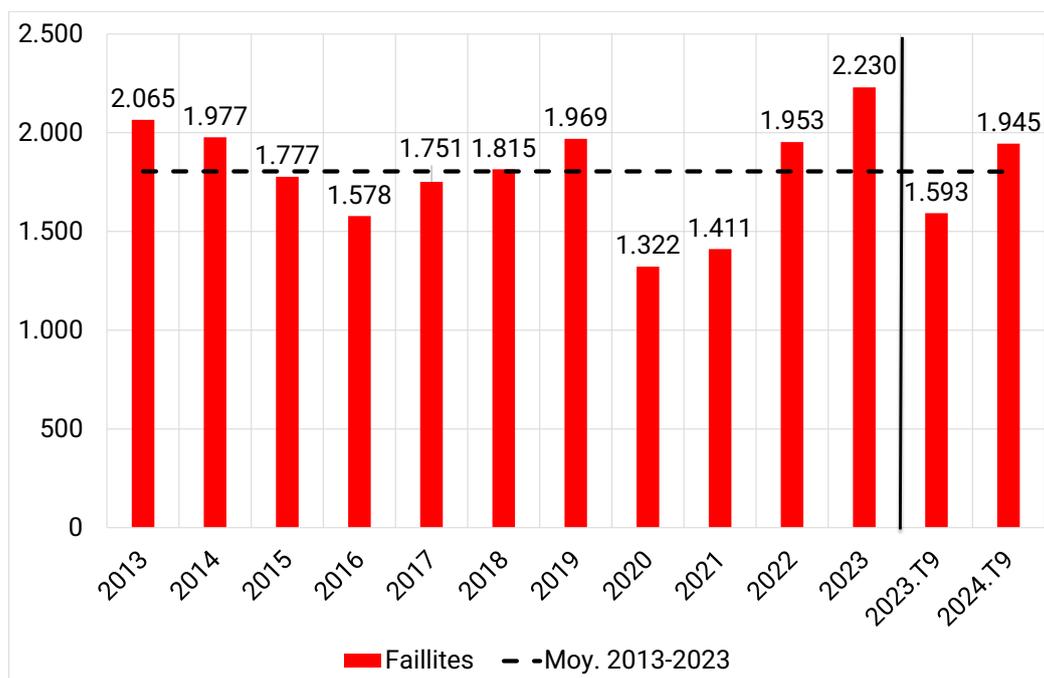
Graphique 2-7 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique,

par rapport aux années précédentes. Entre juin et octobre 2024, la BCE a acté trois baisses de taux de 25 points de base – le ramenant à 3,25 % (cf. point 5.3).

³² 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.

³³ 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.

par année (2013-2024/9) et par Région



	Janv. 2024	Fév. 2024	Mars 2024	Avril 2024	Mai 2024	Juin 2024	Juill. 2024	Aout 2024	Sept. 2024	Oct. 2024	Nov. 2024	Déc. 2024
Flandre	129	157	135	116	155	162	115	76	154	:	:	:
Bruxelles	42	25	23	38	24	30	24	17	73	:	:	:
Wallonie	47	47	48	60	48	56	41	24	79	:	:	:
Belgique	218	229	206	214	227	248	180	119	306	:	:	:

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

Source : CCE sur la base de Statbel

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, en 2023 et lors des neuf premiers mois de l'année 2024 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^{er} janvier 2019, en Flandre, il n'est en effet plus nécessaire de prouver ses connaissances professionnelles pour exercer une profession dans certains secteurs (dont la construction). Les connaissances de base en matière de gestion d'entreprise ne doivent plus non plus être démontrées.

Ainsi, en 2023 et 2024, le nombre de faillite a atteint un niveau record – dû à une combinaison de facteurs, notamment un contexte économique défavorable, un certain « effet de rattrapage »³⁴, une hausse du nombre d'entreprises en 2022 et 2023 (par rapport à 2019)³⁵ 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. La hausse du nombre de faillites sur l'ensemble du territoire belge peut également 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.

L'évolution du nombre de faillites dans le secteur montre que la situation de la construction continue à être difficile en 2024. Il importe en conséquence 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 infrastructures³⁶ 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 coûts³⁷.

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 généré.

3.1.1 Évolution de l'emploi soumis à la sécurité sociale belge pour salariés dans le secteur de la construction³⁸

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

³⁴ 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.

³⁵ À taux de faillites identique, un nombre d'entreprises plus élevé correspond à un nombre de faillites plus élevé.

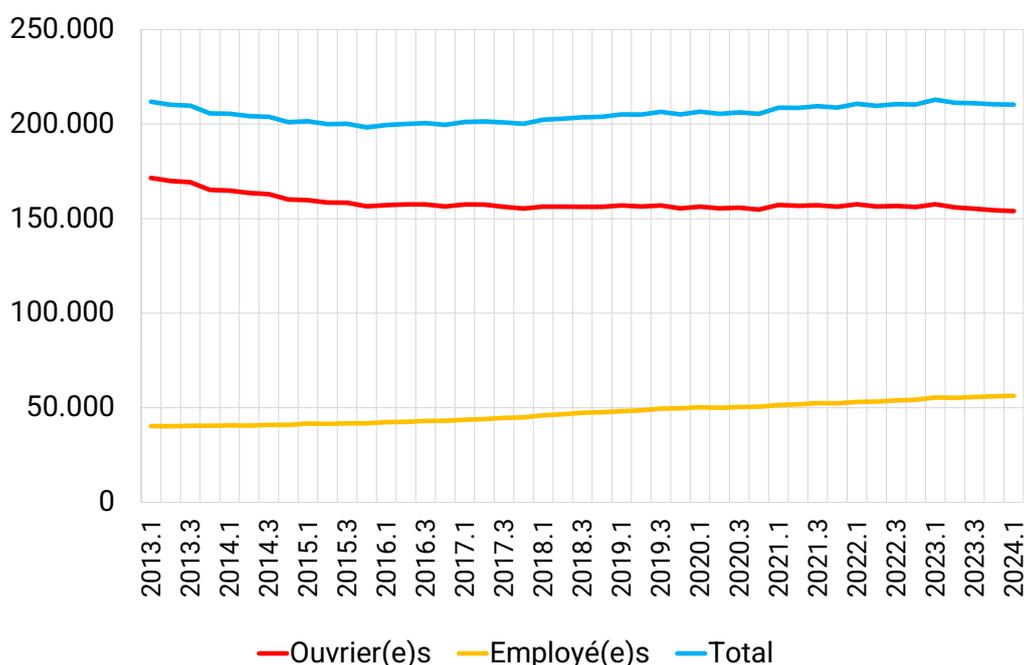
³⁶ Dans ce contexte, voir notamment « [Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité](#) » publié en septembre 2022 par la CCS Construction.

³⁷ Les entreprises n'ont en effet pas toutes la même capacité à répercuter la forte hausse des coûts sur les prix de vente. 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.

³⁸ Il est important de noter que les données de l'ONSS figurant ci-dessous concernent uniquement l'emploi soumis

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 2023³⁹ (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 %). 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 %).

Graphique 3-1 : Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2013-2024.T1



Source : ONSS

Entre le premier trimestre 2023 et le premier trimestre 2024, l'emploi dans la construction a diminué de 1,3 % (avec une baisse plus marquée lors du second trimestre 2023). Cette diminution – qui correspond à la perte nette de 2 673 emplois – est tirée par la baisse du nombre d'ouvrier dans le secteur, alors que le nombre d'employé augmente. Au premier trimestre de l'année 2024, le nombre d'employés dans le secteur de la construction s'élevait à 56 275 (soit +1,6 % par rapport à 2023.T1) et le nombre d'ouvriers à 154 020 (-2,3 %). Il est toutefois encore trop tôt pour dire si cette tendance baissière va se prolonger au cours des prochains trimestres.

à la sécurité sociale belge pour salariés.

³⁹ Avec un période plus stable entre 2019.T3 et 2020.T4.

Tableau 3-1 : Évolution trimestrielle du nombre de travailleurs occupés (ouvriers, employés et total) dans l'industrie de la construction 2013-2024.T1

		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	29.600	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	154.425	152.592	1.833	56.038	35.720	20.318	210.463	188.312	22.151
2024	I	154.020	152.198	1.822	56.275	35.941	20.334	210.295	188.139	22.156
	II	:	:	:	:	:	:	:	:	:
	III	:	:	:	:	:	:	:	:	:
	IV	:	:	:	:	:	:	:	:	:

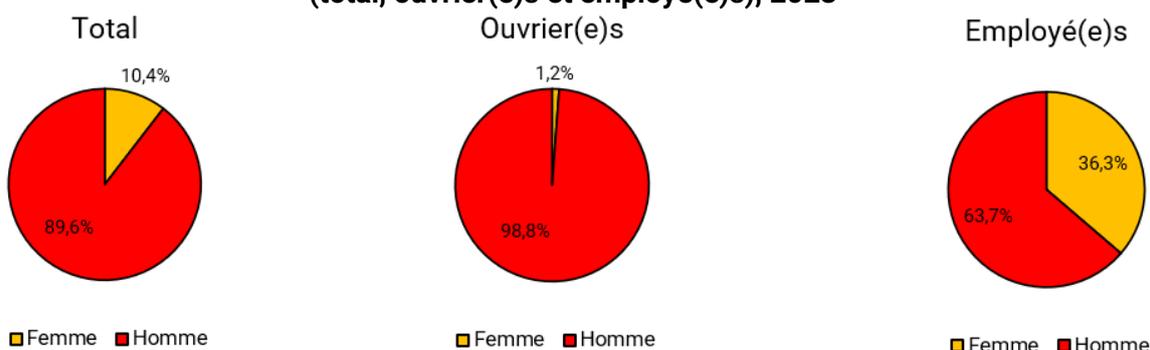
Source : ONSS

Le Tableau 3-1 révèle également une forte disparité de genre au niveau des travailleurs actifs dans le secteur de la construction – qui est particulièrement marquée dans la catégorie des ouvrier(e)s. Le Graphique 3-2 montre clairement que le secteur de la construction reste majoritairement masculin. La proportion de femmes dans le secteur demeure en effet marginale en 2024.T1 (10,4 %) - en particulier chez les ouvrières (1,2 %, contre 36,3 % chez les employées). La grande majorité des 22 156 femmes actives dans la construction en 2024.T1 travaillent comme employées⁴⁰ (20

⁴⁰ Comme ingénieures, cheffes de chantier, calculatrices, installatrices, secrétaires, réceptionnistes, etc.

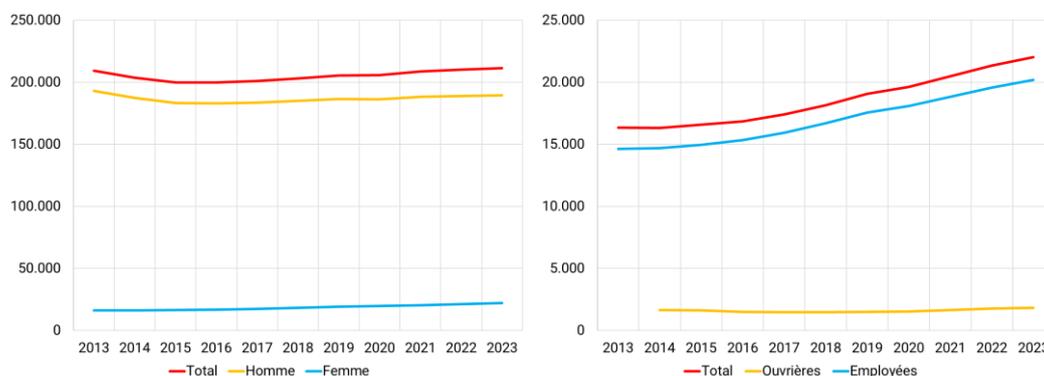
334, soit 91,8 %) et seulement 1 822 comme ouvrières (soit 8,2 %). La BNB (2024) ne détecte de plus pas de changement majeur auprès des plus jeunes générations : 89 % des travailleurs parmi les 15-39 ans sont de genre masculin. Cela peut en partie s'expliquer par le caractère physique du travail sur 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 3-2 : Proportion de femmes parmi les travailleurs du secteur de la construction (total, ouvrier(e)s et employé(e)s), 2023



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



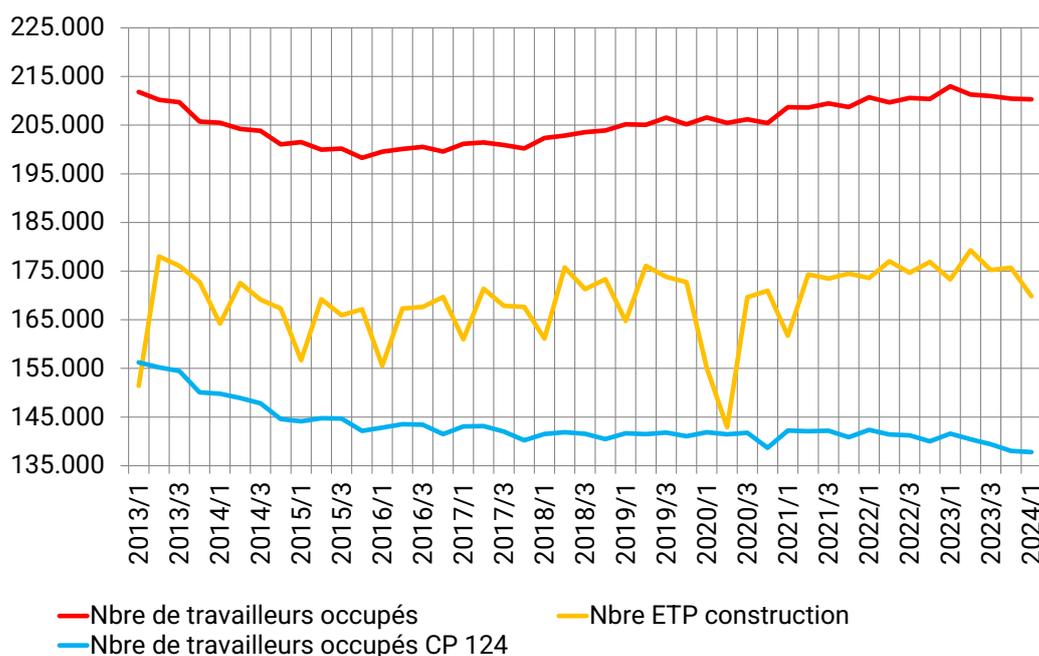
Source : ONSS

En termes d'évolution, 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 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 %. En comparaison, le nombre total de travailleurs dans le secteur a augmenté de 4,7 % sur la même période (cf. Graphique 3-3). Entre 2022 et 2023, le nombre de femmes dans la construction est passé de 21 349 à 22 021, soit +3,1 % (contre 4,2 % en 2022, 4,4 % en 2021 et 3,0 % en 2020), tandis que le nombre total de travailleurs salariés n'a cru que de 0,5 %. Au premier trimestre 2024, le secteur de la construction comptait 22 156 travailleuses salariées.

Comme susmentionné, la hausse du nombre de femmes dans la construction se marque 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 2,3 % est observé en 2023, contre 7,2 % en 2022, 8,0 % en 2021 et 1,5 % en 2020. Avec la forte hausse en 2021 et en 2022, le nombre d'ouvrières dans la construction a dépassé son niveau de 2013. 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. En 2023, il a augmenté de 3,2 % pour atteindre 20 199 employées dans le secteur.

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. 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.

Graphique 3-4 : Emploi dans la construction (travailleurs occupés, ETP et CP124), 2013-2024.T1



Source : ONSS

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 au cours du premier semestre 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. Cette 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.

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 – 175 000 ETP. Globalement, on observe une certaine stabilité entre 2021 et 2023. Au premier trimestre 2024, on comptait 169 852 travailleurs en équivalent-temps plein dans le secteur de la construction (soit une baisse de 2,0 % par rapport à la même période l'année précédente). Le nombre de travailleurs dans la CP 124 est quant à lui resté relativement stable entre 2018 début 2023 (hormis une baisse au quatrième trimestre 2020), oscillant entre 140 000 et 142 000 ouvriers au cours de cette période. Au premier trimestre 2024, le nombre de travailleurs dans la CP 124 s'élève à 137 803 ouvriers contre 141 607 au premier trimestre 2023, soit une diminution de 2,7 %.

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 actifs⁴¹ dans une entreprise étrangère sur base des déclarations Limosa⁴²) 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. L'analyse et les données présentés dans la présente section sont par conséquent identiques à celles du précédent rapport publié en juin 2024.

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

⁴¹ 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.

⁴² 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.

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

Comme mentionné dans les précédents rapports⁴³, 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

⁴³ Cf. Rapport d'octobre 2022 (CCE 2022-2609), de février 2022 (CCE 2022-0250) et juin 2021 (CCE 2021-2149).

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.

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.

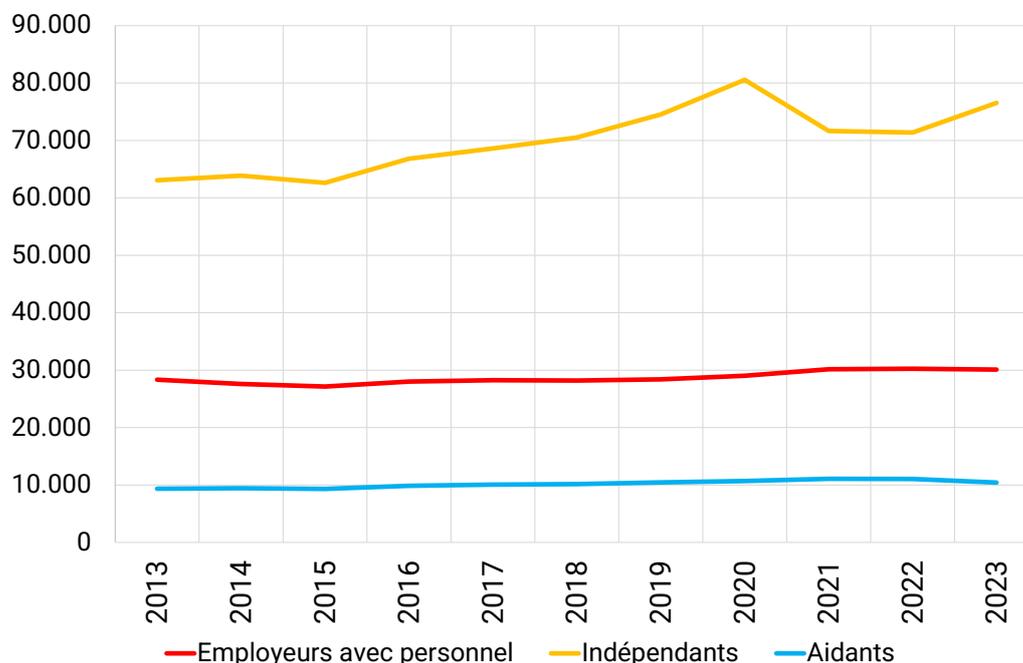
3.1.3 Évolution des employeurs avec personnel et des indépendants dans le secteur de la construction

L'évolution de l'emploi indépendant dans le secteur de la construction est évaluée sur la base des données de l'Inasti. Au moment de la rédaction du présent rapport, les dernières données de l'Inasti concernaient l'année 2023. L'analyse et les données présentés dans la présente section sont par conséquent identiques à celles du précédent rapport publié en juin 2024.

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). En 2023, changement de tendance, ce nombre s'élevait à 29 820, soit une diminution de 1,4 % par rapport à 2022. Le secteur de la construction est composé majoritairement de petites et moyennes entreprises (cf. Tableau 3-3). Les employeurs occupant moins de 5

travailleurs représentent plus de 70 % du secteur de la construction et seulement 1,75 % des employeurs du secteur occupent plus de 50 travailleurs.

Graphique 3-5 : 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 4^e trimestre 2023

2023.T4	Employeurs occupant								
	< 5	5 à 9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	> 1.000
Nombre	21.363	4.273	2.408	1.255	294	141	66	16	4
Proportion	71,64%	14,33%	8,08%	4,21%	0,99%	0,47%	0,22%	0,05%	0,01%
Cumulée	71,64%	85,97%	94,04%	98,25%	99,24%	99,71%	99,93%	99,99%	100,00%

Source : ONSS

Comme mentionné dans le précédent rapport de conjoncture⁴⁴, 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 2019⁴⁵ 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

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

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

deviennent entrepreneurs. On peut également noter que depuis le 1er janvier 2019, en Flandre, il n'est en effet plus nécessaire de prouver ses connaissances professionnelles⁴⁶ 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)⁴⁷. 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.

Comme mentionné dans le précédent rapport de conjoncture⁴⁸, 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)⁴⁹. 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

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

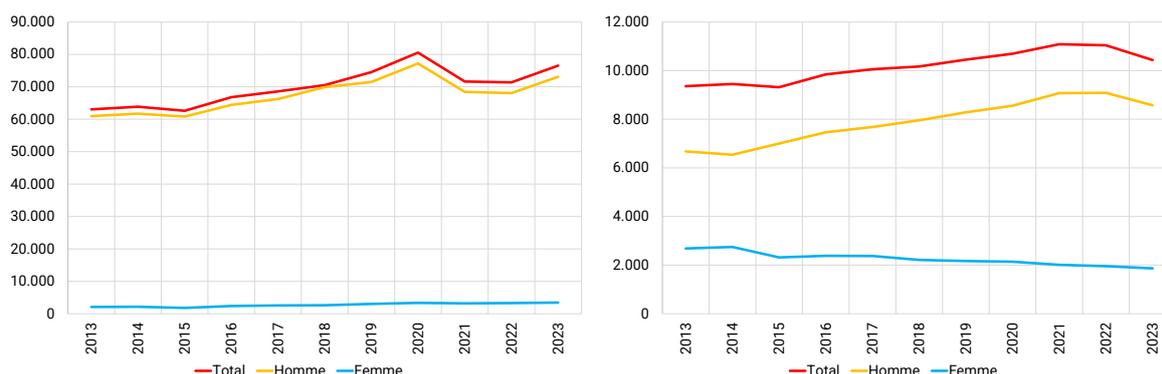
⁴⁷ Ceci démontre une importante sous-estimation du nombre d'administrateurs de société dans le passé. Pour rappel, une seule activité professionnelle est enregistrée par personne, à savoir l'activité à laquelle le plus de temps est consacré. Ceci implique qu'en analysant les données par sous-branches, 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.

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

⁴⁹ 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.

(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.

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

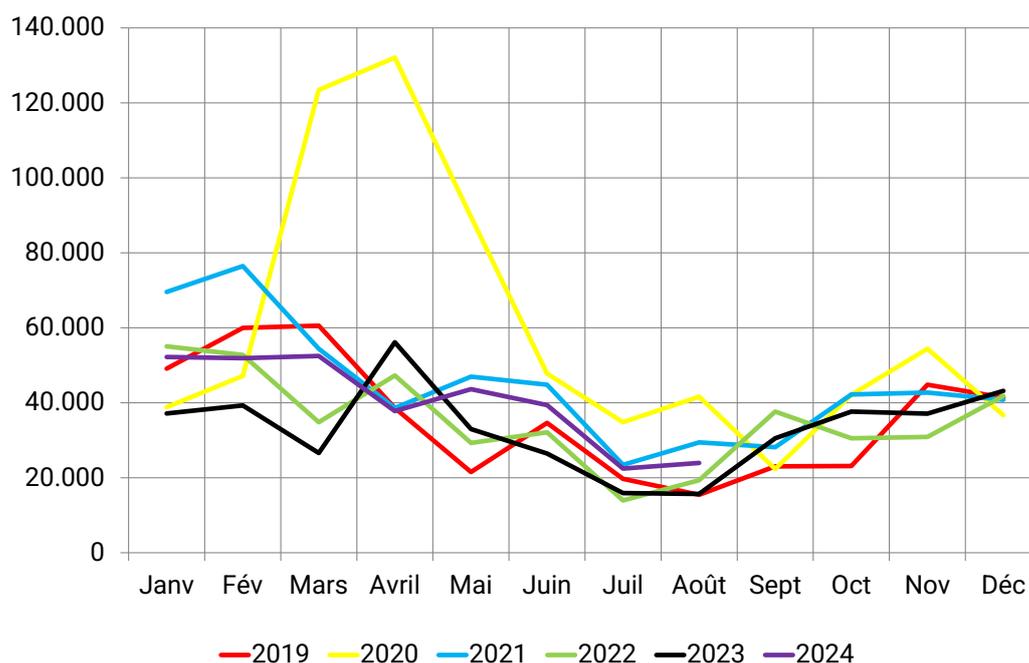


Source : INASTI

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 confinement⁵⁰.

⁵⁰ 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, 2019-2024

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. Au cours des huit premiers mois de 2024, le nombre moyen mensuel de chômeurs temporaires s'élève à 40 466. La hausse du chômage temporaire observée au cours des premiers mois de l'année 2024 est, du moins partiellement, due aux fortes pluies – qui ont poussées les entreprises de la construction à reporter certains travaux et à placer leurs ouvriers en chômage temporaire pour cause d'intempéries.

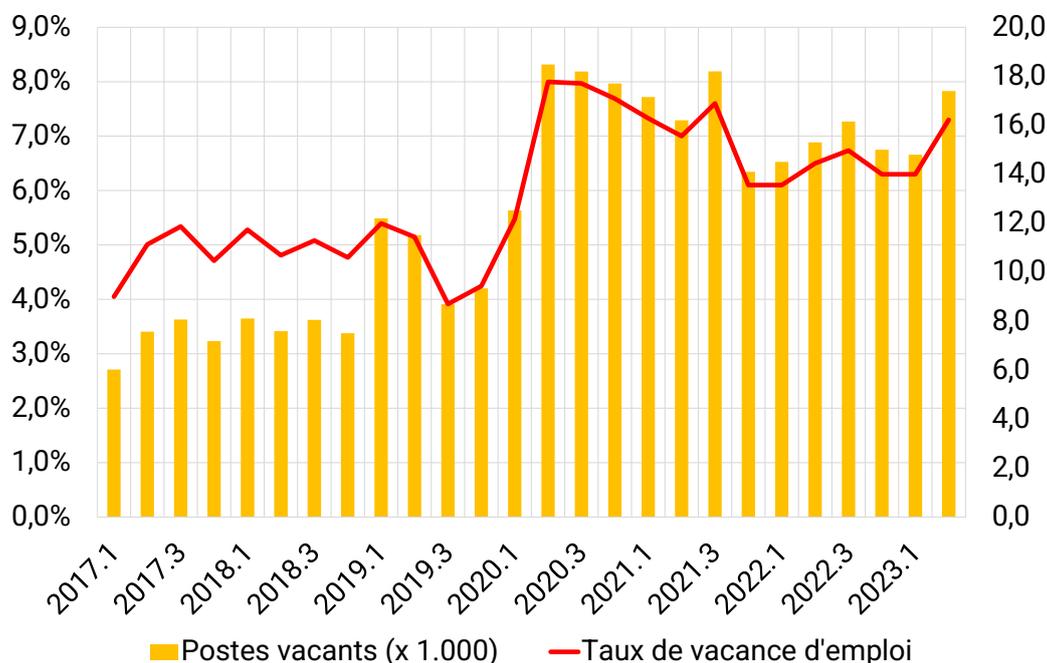
3.3 Évolution des postes vacants

Comme déjà souligné dans les précédents rapports, indépendamment des fluctuations conjoncturelles, et malgré les difficultés du secteur, la construction est confrontée depuis plusieurs années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié⁵¹. 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. En outre, les départs des ouvriers de la construction, dans un contexte de vieillissement de la population, restent plus élevés que les entrées, ce qui accentue

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

les difficultés de recrutement de personnel qualifié dans le secteur. Ces difficultés sont toujours bien présentes en 2023 et au premier semestre 2024.

Graphique 3-8: Nombre et taux de postes vacants dans le secteur de la construction, par trimestre, 2017-2024.2



Source : Statbel

La construction reste nettement plus touchée par les difficultés de recrutement de personnel qualifié que d'autres secteurs. Selon les données de Statbel, au deuxième trimestre 2024, le taux de vacance de la construction (7,3 %) est le second plus élevés de l'économie belge, derrière le secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques (7,4 %). De nombreux profils sont ainsi demandés (manœuvres, maçons, couvreurs, charpentiers, coffreurs, carreleurs, plafonneurs, grutiers mais aussi contre-maîtres, ingénieurs, géomètres, deviseurs, chefs de chantier), les domaines de la rénovation énergétique, de la pose de matériaux renouvelables ou des travaux d'infrastructure étant particulièrement porteurs.

Le Graphique 3-8 montre que le taux de vacance⁵² dans le secteur s'est particulièrement accru à partir du deuxième trimestre de l'année 2021 (8,0 %, soit 18 500 postes vacants) et est resté élevé depuis, avant de diminuer à partir du quatrième trimestre de 2022. Selon les données de Statbel, en 2023, le taux de vacance d'emploi dans le secteur oscille entre 6,1 % et 6,7 % - ce qui représente entre 14 500 et 16 200 postes vacants. Malgré les difficultés du secteur, au deuxième trimestre 2024, ce taux s'élève à 7,3 %, ce qui représente environ 17 400 postes vacants. 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 risquent de limiter leur offre, d'augmenter leurs délais de livraison ou d'avoir

⁵² 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.

davantage recours à des travailleurs étrangers, qu'il s'agisse d'indépendants ou de salariés détachés (cf. point 3.1.2). Ces différents mouvements peuvent à leur tour avoir un impact sur la qualité du travail et des emplois ainsi que sur les capacités propres de nos entreprises à exécuter concrètement les chantiers.

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. Facteur aggravant, le nombre d'élèves qui suivent la voie de l'enseignement technique ou professionnel dans le domaine de la construction demeure faible en Belgique et ce nombre continue de baisser⁵³. Le taux significatif de vacances et le manque d'engouement pour des formation en construction serait notamment dû à un problème d'image stéréotypée et erronée du secteur. Le secteur apparaît peu attractif, particulièrement auprès des étudiants et des demandeurs d'emploi.

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)⁵⁴. 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)⁵⁵, 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 »)⁵⁶. 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 durables⁵⁷. Ces investissements 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

⁵³ Selon Embuild, lors de la rentrée scolaire 2022-2023, 17 576 jeunes ont entamé une formation construction en Belgique, contre 21 500 lors de la rentrée scolaire 2012-2013 (soit une diminution de 18 %).

⁵⁴ 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.

⁵⁵ 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](#)).

⁵⁶ 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.

⁵⁷ Cf. notamment « Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité » de la CCS Construction, [CCE 2022-2200](#).

et entreprises aux prochaines crises énergétiques. La réalisation de ces objectifs à long terme nécessite de disposer dès maintenant d'un vivier suffisant de main d'œuvre qualifiée.

4 Permis de bâtir et de transformation⁵⁸

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 stable⁵⁹. L'évolution de la délivrance des permis de bâtir et des permis de rénovation pour les bâtiments résidentiels et non résidentiels est par conséquent décrite dans le présent rapport.

4.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels et non résidentiels

4.1.1 Permis pour les nouveaux bâtiments résidentiels

Les rapports précédents⁶⁰ 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 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

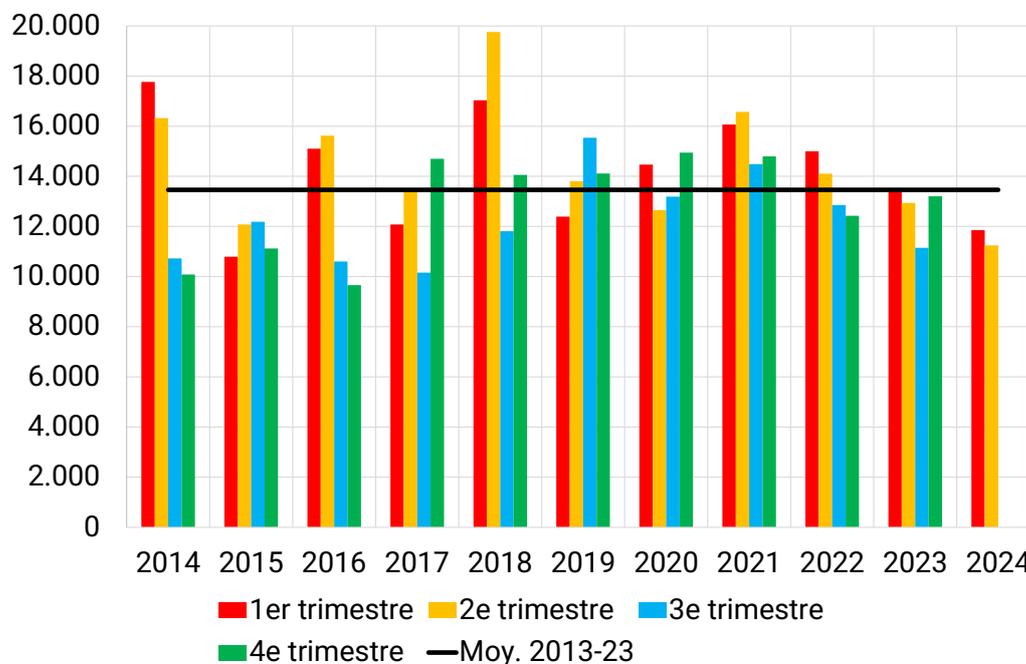
⁵⁸ Les données présentées dans le présent rapport de conjoncture diffèrent quelque peu de celles des rapports présentes en raison d'une correction des données de Statbel.

⁵⁹ 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.

⁶⁰ Cf. Rapports de février 2022 (CCE 2022-0250) et de juin 2021 (CCE 2021-2149).

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 quatre années précédentes.

Graphique 4-1: Évolution des permis à bâtir pour les nouvelles constructions résidentielles par trimestre (2014-2024.T2)



	Δ période précédente		Δ même période année précédente	
	Bâtiment	Logement	Bâtiment	Logement
2023.T1	13,8%	7,8%	-16,7%	-10,7%
2023.T2	-11,2%	-3,3%	-14,8%	-8,3%
2023.T3	-8,6%	-13,8%	-14,4%	-13,3%
2023.T4	12,7%	18,4%	4,2%	6,3%
2024.T1	-14,1%	-10,2%	-21,4%	-11,5%
2024.T2	-1,4%	-5,1%	-12,7%	-13,1%

Source : CCE sur base de Statbel

La tendance baissière entamée en 2022 s'est ensuite poursuivie au cours de l'année 2023 et lors du premier semestre 2024. En 2023, 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 %). Tout comme en 2022, la baisse s'enregistre dans les trois Régions du pays⁶¹. Au premier semestre 2024, 11 039 permis résidentiels ont été octroyés (soit -17,3 % par rapport à 2023.S1) pour un total de 23 102 logements (soit -12,3 %). Le

⁶¹ En 2023, 19 035 permis ont été délivrés en Flandre (contre 21 402 en 2022), 6 312 autorisations ont été décernées en Wallonie (contre 7 126 en 2022) et à Bruxelles, il y en a eu 129 (contre 143 en 2022).

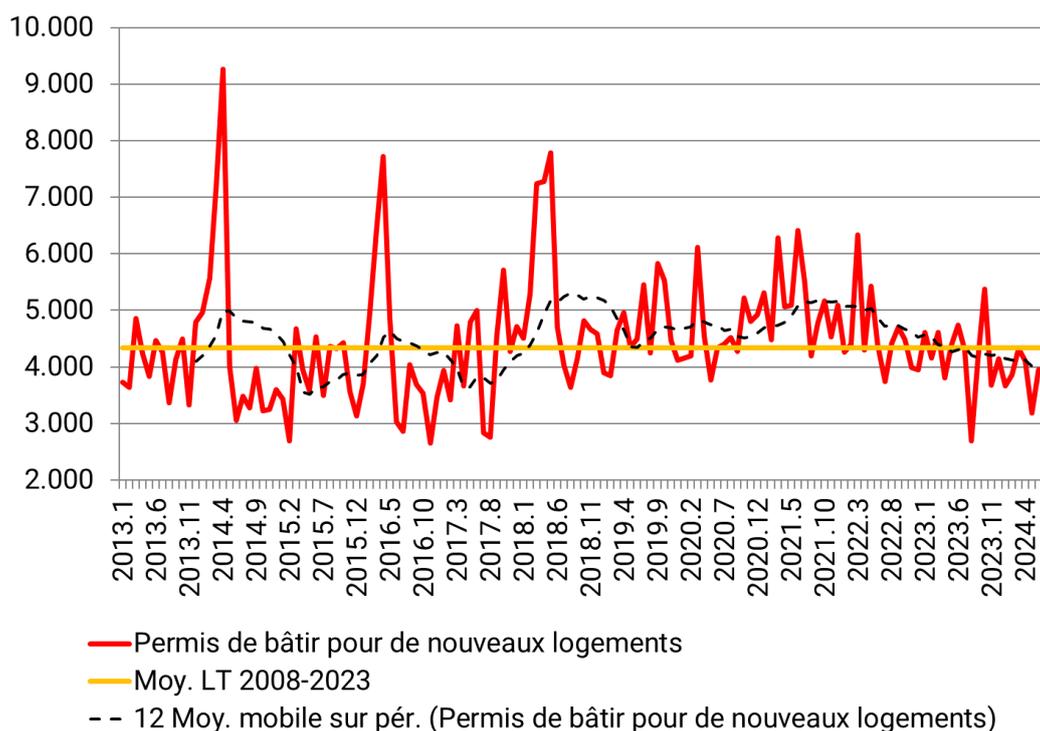
nombre de permis accordés pour la construction résidentielle connaît ainsi une période de baisse ininterrompue depuis la fin de l'année 2021 (cf. Graphique 4-2).

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	22.962	4,8%	50.978	10,4%
2017	22.764	-0,9%	49.972	-2,0%
2018	28.842	26,7%	62.656	25,4%
2019	27.458	-4,8%	57.821	-7,7%
2020	28.581	4,1%	56.578	-2,1%
2021	31.888	11,6%	61.917	9,4%
2022	28.769	-9,8%	54.385	-12,2%
2023	25.555	-11,2%	50.682	-6,8%

Source : CCE sur base de Statbel

Graphique 4-2: Évolution mensuelle des permis de bâtir 2013-2024/7 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 creux⁶². 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 juillet 2024, elle se situe en-dessous (47 707) du niveau de la moyenne à long terme 2008-2023 (52 032 permis accordés par an, soit 4 336 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 majeure traversée, depuis plusieurs années déjà, l'immobilier résidentiel neuf en Belgique. Les coûts de construction ont sensiblement augmenté du fait des prix des matériaux toujours élevés. Selon la BNB (2024), 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 également tiré à la hausse les prix des logements neufs en Belgique. Parallèlement, les taux d'intérêts encore relativement hauts par rapport aux dix dernières années (cf. point 5.3) continuent également 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. La fin de la TVA à 6 % sur les démolitions-reconstructions⁶³ pour les entreprises de construction et les promoteurs immobiliers depuis le 1er janvier 2024 accentue davantage ce contexte défavorable à la construction de logements neufs. Cette situation limite la contribution positive des nouvelles constructions – qui sont soumises à une réglementation stricte en matière de performance énergétique - à la réalisation des objectifs climatiques⁶⁴.

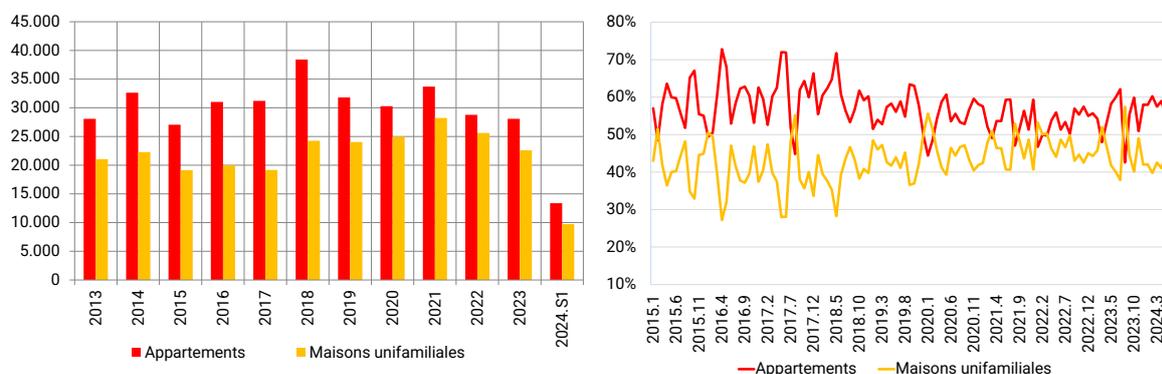
⁶² À noter qu'il a déjà été souligné dans les rapports antérieurs que le renforcement des exigences énergétiques n'est pas étranger à ce phénomène. Ces mesures en matière d'exigences énergétiques se reflètent dans une demande massive de permis durant le mois précédant l'entrée en vigueur, suivie de l'octroi 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.

⁶³ 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 m². 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 %.

⁶⁴ 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

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 entre 2022 et le premier semestre 2024 pèse cependant lourdement sur les carnets de commandes et l'activité du secteur de la construction résidentielle en 2024 et, au vu de ces chiffres, la situation risque de ne guère s'améliorer en 2025⁶⁵. La tendance à la baisse de la moyenne mobile depuis mi-2021 (cf. Graphique 4-2) ne laisse présager, au mieux qu'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 années⁶⁶, non seulement des logements occupés par leur propriétaire, mais aussi des logements à louer.

Graphique 4-3 : Évolution des permis de bâtir pour nouvelles constructions résidentielles, appartements vs maisons, par année (à gauche) et par mois (à droite), 2015-2024/7



Source : Statbel

Par forme de logement, on observe qu'entre 2003 et le premier semestre 2024, davantage de permis sont délivrés pour la construction d'appartements neufs que pour la construction de nouvelles habitations unifamiliales⁶⁷. 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 restait légèrement plus élevé que pour la construction de maisons unifamiliales (cf. Graphique 4-3), mais la tendance en faveur des appartements s'était fortement réduite depuis 2019. Entre

logements.

⁶⁵ Selon une enquête menée par Embuild, auprès de 239 entreprises de construction et d'installation, 53 % d'entre elles ont un carnet de commandes moins, voire beaucoup moins rempli que d'habitude. Celui-ci est même vide chez 12 % des entreprises sondées. Pour le premier semestre 2025, 18 % des entreprises seulement prévoient une amélioration, 39 % s'attendent à une situation stable et 43 % à une baisse.

⁶⁶ 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 2024-0860).

⁶⁷ Au cours des années 2010-2011, les deux se situaient à peu près au même niveau.

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. Au premier semestre 2024, l'écart s'accroît en faveur des appartements (57,9 %, contre 55,4 % en 2023).

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. Comme susmentionné, la fin de la TVA à 6 % sur les démolitions-reconstructions pour les entreprises de construction et les promoteurs immobilier depuis le 1^{er} janvier 2024 accentue davantage ce contexte d'incertitude croissante⁶⁸.

4.1.2 Permis pour les nouveaux bâtiments non résidentiels

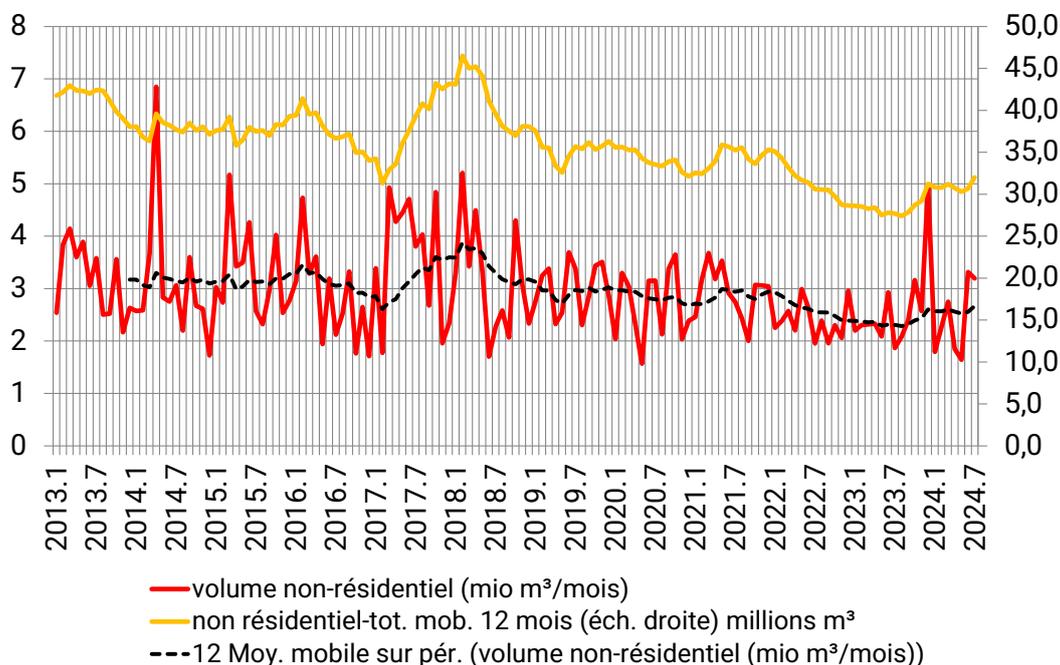
Deux paramètres sont importants pour les nouveaux bâtiments non résidentiels : le nombre de bâtiments et le volume construit. Après avoir diminué de 2,0 % au cours l'année 2020 (par rapport à l'année précédente), le nombre de permis de bâtir délivrés pour les bâtiments non résidentiels a augmenté de 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 28 657 998 m³, 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 m³ 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 m³).

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 m³) et 2022 (1 017 574 m³). Au premier semestre 2024, la tendance baissière se poursuit avec 2 534 permis octroyés pour des

⁶⁸ 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. Elle 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.

bâtiments non-résidentiel (soit -5,2 % par rapport à 2023.S1) et un volume de 13 611 891 m³ (soit -4,0 %).

Graphique 4-4 : Évolution des permis de bâtir 2013-2024/7 pour les nouveaux bâtiments non résidentiels



	Nbre de bâtiments		Volume	
	Δ période précédente	Δ même période année précédente	Δ période précédente	Δ même période année précédente
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%
2024.T1	-16,1%	2,0%	-36,5%	-0,3%
2024.T2	3,4%	-11,2%	0,0%	-7,4%

Source : CCE sur la base de Statbel

Bien que la tendance soit globalement à la baisse depuis 2008⁶⁹, 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).

⁶⁹ Depuis le 1er janvier 2019, la moyenne mobile sur 12 mois est inférieure à 35 millions de m³, alors qu'elle s'élevait à plus 50 millions de m³ au 1er janvier 2008.

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 et au premier trimestre 2024, le nombre de permis octroyé est resp. 4,1 % et 2,0 % plus élevé qu'à la même période l'année précédente. Une diminution de 11,2 % est ensuite observée au deuxième trimestre 2024. 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 m³ de bâtiments non-résidentiels ont reçu un permis – dont 4 978 477 m³ en décembre 2023 (3 736 799 m³ en Flandre, 998 285 m³ en Wallonie et 243 393 m³ 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 %). Le second trimestre 2024 est caractérisé par une baisse du volume de 7,4 % par rapport au second trimestre 2023.

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 – et de se stabiliser au premier semestre 2024.

La taille moyenne des projets de construction non résidentiels a atteint un niveau très élevé entre mars 2017 et février 2018 (environ 10 000 m³/projet). Il s'en est suivi une diminution considérable de la taille moyenne des projets de construction les années suivantes. En 2022, la taille moyenne d'un projet s'élevait à 4 839 m³, contre 5 319 m² lors de l'année précédente. En 2023, on observe une croissance de taille des projets, avec en moyenne 5 674 m³ - 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 m³ contre 5 909 m³ en octobre et 5 926 m³ en novembre). Au premier semestre 2024, la taille moyenne des projets de construction non résidentiels s'élève à 5 372 m³.

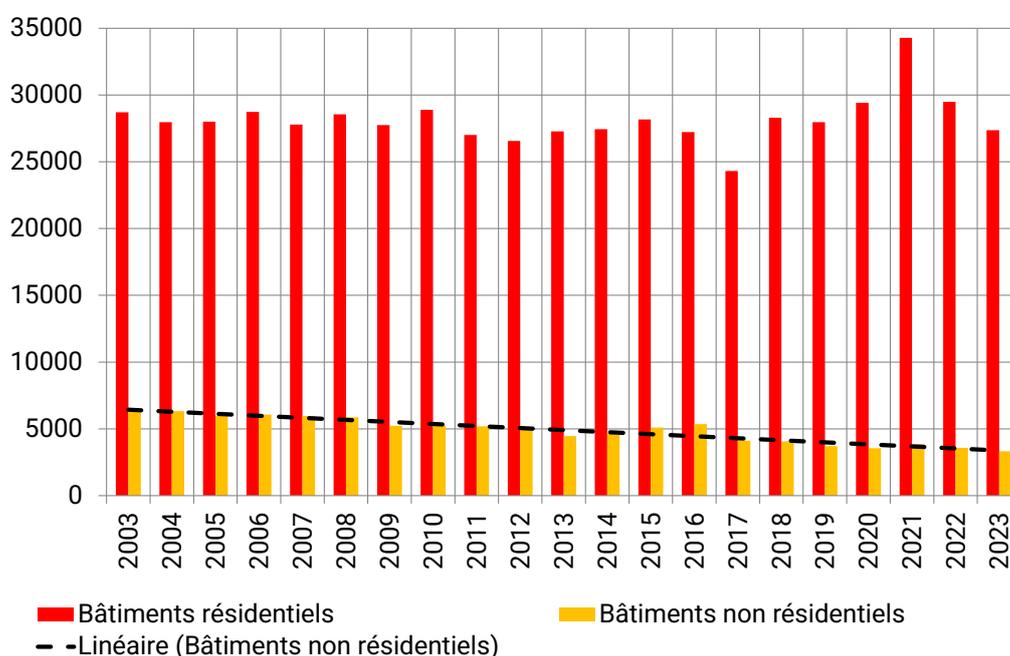
4.2 Permis pour les rénovations de bâtiments résidentiels et non résidentiels

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.

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.

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

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 « grands » projets de rénovation et d'agrandissement. Les ménages ont 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 coût⁷⁰. 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). De même, au premier semestre 2024, il a baissé de 4,6 % par rapport à 2023.S1. Même si la tendance baissière observée se rapproche davantage d'une correction par rapport au pic enregistré en 2021⁷¹, 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.

En se basant sur cet indicateur, l'évolution des rénovations énergétiques des logements apparaît moins évidente. Deux hypothèses peuvent être envisagées. Soit la rénovation énergétique résidentielle suit la même tendance (à la baisse) que la rénovation résidentielle. Soit la baisse des permis de rénover peut signifier que les ménages privilégient la réalisation de travaux de rénovation énergétique (qui n'apparaissent pas dans les statistiques de Statbel) et ont reporté/renoncé à entreprendre d'autres projets de rénovation et d'agrandissement (qui sont comptabilisés dans les statistiques de Statbel). En l'absence de données disponibles, il est cependant difficile de se prononcer avec certitude sur l'un ou l'autre scénario. 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.

Quoi qu'il en soit, la rénovation énergétique du parc de logements (et plus largement, de bâtiments) reste un défi crucial pour atteindre les objectifs climatiques fixés. En effet, la grande majorité des logements existants (90 %, dont 41,5 % de logements très inefficaces sur le plan énergétique, PEB F à G) devront subir des rénovations énergétiques d'ici 2050 en vue d'atteindre les objectifs d'efficacité énergétique⁷². La vitesse de rénovation doit tripler en Flandre, et quadrupler à Bruxelles et en Wallonie,

⁷⁰ 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.

⁷¹ Le nombre de permis octroyé en 2023 (27 428) étant juste en dessous de la moyenne 2003-2023 (28 163).

⁷² 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).

ainsi que passer de rénovations légères (petits travaux de rénovation sans nécessairement de permis) à des rénovations globales en profondeur (travaux lourds qui nécessitent un permis).

La réalisation de ces rénovations globales en profondeur implique de mobiliser des budgets beaucoup plus élevés. Or, en Belgique, près de 6 propriétaires occupants sur 10 (c.-à-d. 45 % du total des ménages) se retrouvent en situation de déficit de financement ou d'exclusion et sont par conséquent incapable de financer la rénovation énergétique complète de leur logement⁷³. Et ce, même avec l'aide des subventions à la rénovation et des prêts sans intérêt. Le paysage résidentiel belge se compose en outre de 28 % de locataires qui ne peuvent pas décider eux-mêmes de rénover ou non le logement qu'ils louent. L'augmentation massive des investissements dans la rénovation énergétique des logements ne doit pas être freinée 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.

Le nombre de permis octroyés pour des rénovations non-résidentielles suit 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. Au premier semestre 2024, un regain des permis pour des rénovations non-résidentielles est observé. Au cours de cette période, 1 849 permis ont été octroyés, soit +6 % par rapport à 2023.S1.

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.

⁷³ En Belgique, environ 45 % des propriétaires actuels (âgés de moins de 65 ans), soit environ 21 % du total des ménages, ne disposent ni de ressources propres suffisantes, ni d'une capacité de remboursement suffisante, pour financer une rénovation de leur logement permettant d'atteindre un label énergétique conforme aux exigences de performance énergétique de 2050, par le biais d'un crédit (Albrecht & Hamels, 2020). Et ce, même avec l'aide des subventions à la rénovation et des prêts sans intérêt. Un tiers des propriétaires belges sont, de surcroît, âgés de plus de 65 ans, et n'ont par conséquent pas accès (ou difficilement) au crédit bancaire classique de maturité longue.

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^{er} janvier 2020⁷⁴.

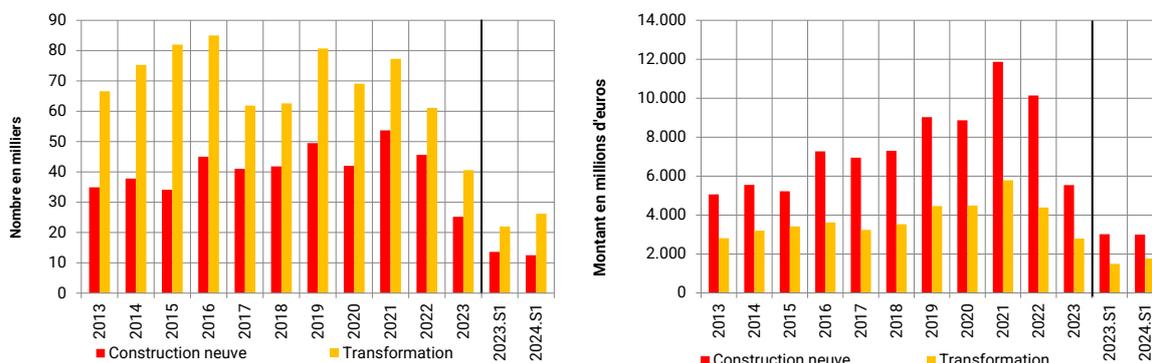
L'année 2020 a de plus été une année exceptionnelle, marquée par la crise sanitaire du coronavirus⁷⁵. Une croissance du nombre de demandes est néanmoins observée au cours de l'année 2020 (resp. +40,7 % et +20,8 % entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020). Cette tendance à la hausse se poursuit au début de l'année 2021, jusqu'à atteindre un pic en mars 2021 (resp. 6,4 et 10 milliers de demandes). Les deux courbes régressent ensuite entre mars et août 2021, avant de se redresser en fin d'année et début 2022 pour atteindre un nouveau pic en mars 2022. Au cours du premier 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 2021⁷⁶, ainsi que pendant le premier semestre de l'année 2022. Les demandes hypothécaires s'y sont maintenues à un niveau relativement bon.

⁷⁴ 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](#).

⁷⁵ Pour plus de détails, cf. Rapport de conjoncture du secteur de la construction – Juin 2021, [CCE 2021-2149](#).

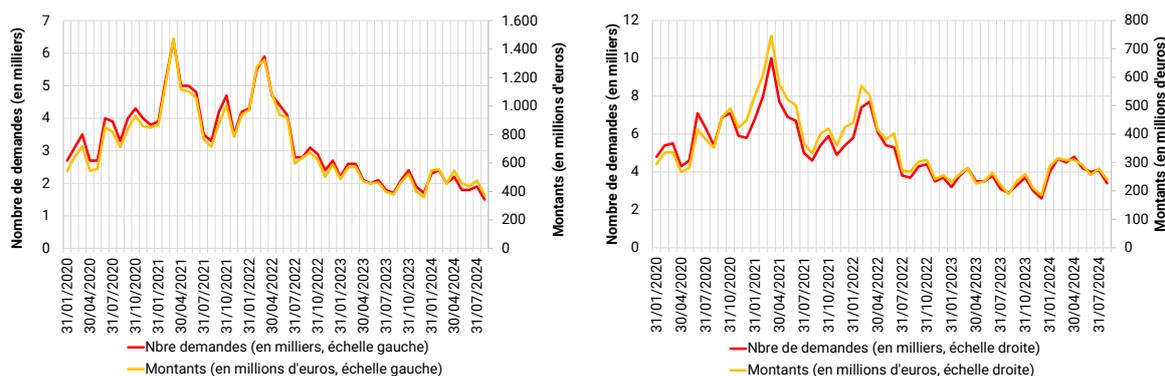
⁷⁶ Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions neuves s'est établi à quelques 42 milliers en 2020 et à environ 53,7 milliers en 2021, pour des montants respectifs de 8,86 milliards d'euros et de 11,86 milliards d'euros (+33,8 % par rapport à 2020). Celui des nouveaux crédits 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, 2013-2024/8



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), 2019-2024/8



Source : CCE sur base de la BNB

Tableau 5-1 : Nombre et montants des demandes de crédits hypothécaires pour les constructions neuves et les transformations, semestre, 2019-2024.S1

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	28,9	34,4	10,6	5.823	2.439	2.294
2022.2	16,7	22	7,8	3.244	1.543	1.644
2023.1	13,6	22,0	8,0	2.686	1.398	1.666
2023.2	11,6	18,6	8,6	2.522	1.298	1.716
2024.1	12,5	26,2	8,8	2.997	1.766	1.943

Source : BNB

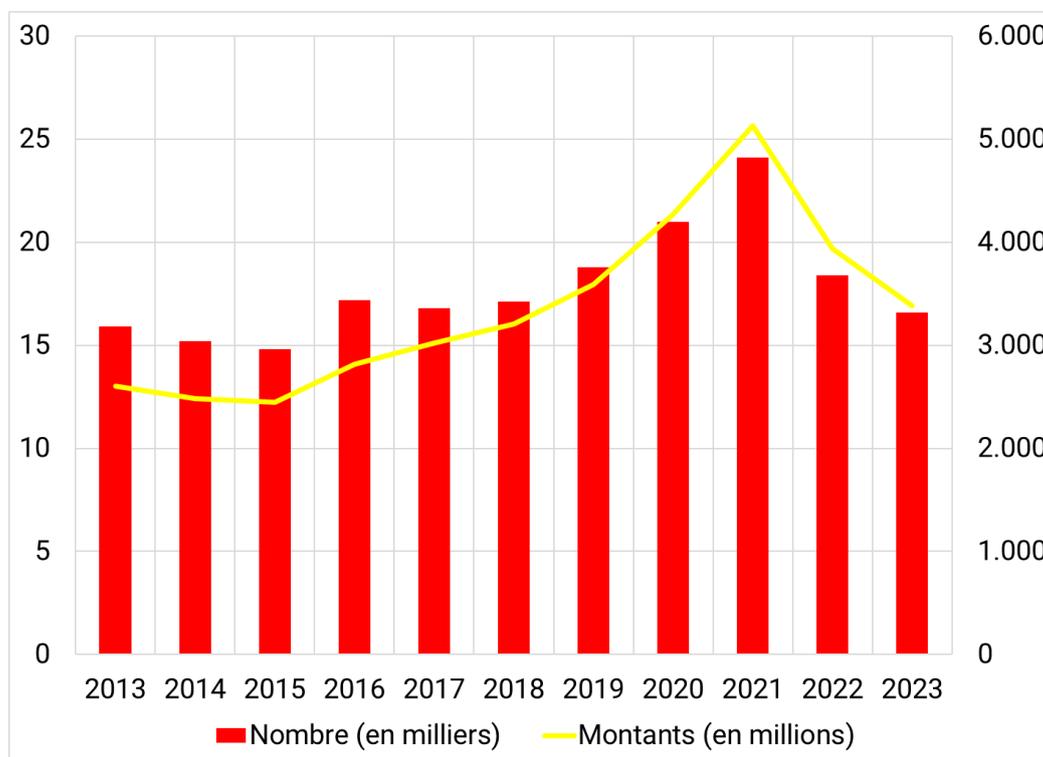
La demande de nouveaux crédits hypothécaires s'est ensuite effondrée au deuxième semestre de l'année 2022 – même déjà à partir d'avril 2022. Au cours du second semestre 2022, le nombre de nouveaux crédits hypothécaires demandés pour des constructions neuves n'était que de 15 milliers (soit -42,1 % par 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 1,5 milliards d'euros pour les rénovations. La situation s'est encore aggravée par la suite. En 2023, les demandes de nouveaux crédits hypothécaires pour des constructions neuves et des rénovations ont poursuivi leur descente. En 2023, le nombre de permis pour des nouvelles constructions s'élevait ainsi à 25,2 milliers (soit -44,7 % par rapport à 2022) et celui pour les rénovations à 16,6 milliers (soit -33,6 %). En 2023, le montant de ces demandes a également chuté (resp. -45,4 % et -14,1 %). 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. Au premier semestre 2024, la demande de nouveaux crédits hypothécaires pour des nouvelles constructions continue de diminuer (-8,1 % par rapport à 2023. S1), tandis que la demande pour des rénovations reprend (+19,1 %).

Depuis le 1er janvier 2023, une obligation de rénovation dans les 5 ans à dater de l'achat d'un logement est entrée en vigueur en Flandre. Concrètement, sur ce laps de temps, les logements ayant les plus mauvais labels PEB (E ou F) doivent être rénovés pour atteindre au moins un label D. L'objectif initial, voté en octobre 2022, était ensuite de relever progressivement le niveau d'exigence dans les années à venir⁷⁷. Fin septembre 2024, le nouveau gouvernement flamand a toutefois aboli ces durcissements et a assoupli sa position sur les amendes pour non-conformité. En mars 2023, une obligation similaire à la mesure initiale flamande a été annoncé en Wallonie et sera normalement d'application à partir de juillet 2026⁷⁸ (mais pas encore voté au Parlement). Contrairement aux deux autres régions, en février 2024, le Parlement bruxellois a approuvé une obligation de rénovation indépendamment des moments charnières. Ainsi, la consommation d'énergie par an des habitations ne devra pas dépasser 275 kWh/m²/an d'ici 2033 (soit rénovation des labels F et G) et 150 kWh/m²/an d'ici 2043 (soit rénovations des labels D et E). 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.

⁷⁷ À partir de 2028, les rénovations auraient dû permettre d'atteindre au moins le label C. Après de nouvelles restrictions en 2035 et 2040, le label A devait devenir la norme pour tous les types de logements à partir de 2045.

⁷⁸ 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.

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

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 (-23,7 % par rapport à 2021) et continué de diminuer 2023 (-9,8 % par rapport à 2022). Ainsi, le nombre de demandes pour des crédits hypothécaires destinés à l'achat d'un bien immobilier couplé à des transformations est passé de 24 100 en 2021 à 18 400 en 2022 et à 16 600 en 2023. Au premier semestre 2024, 26,2 milliers de demandes ont été effectuées (soit +10,0 % par rapport à 2023.S1).

Malgré un léger regain observé au premier semestre 2024 et malgré la vétusté du parc immobilier belge, les données montrent que seule une faible proportion (9,4 % en 2023) des demandes de crédits hypothécaires pour l'achat d'un logement est couplée dès le début à un crédit pour effectuer des travaux de rénovation. Par ailleurs, il est encore trop tôt pour observer l'impact des obligations de rénovation qui sont (ou qui vont prochainement) entrées en vigueur au sein des trois régions. D'autant plus si on y ajoute de l'incertitude politique à l'équation.

En résumé, le nombre de crédits pour l'achat avec transformation et celui pour l'achat d'un logement progressent au cours du premier semestre 2024, tandis que le nombre de crédits contractés pour la construction d'un logement reste encore en baisse. Le nombre de ces crédits demeure toutefois toujours à des niveaux relativement faibles. Globalement, depuis mi-2022, 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 terme⁷⁹ 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 2021⁸⁰ – 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 2020⁸¹ - 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 énergivores⁸² 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 hypothécaires⁸³, via une différenciation négative de la capacité d'emprunt⁸⁴ - ce qui a fait grimper les prix des logements /

⁷⁹ Pour contrer l'inflation persistante, la Banque centrale européenne (BCE) a relevé à dix reprises ses taux directeurs en quinze mois.

⁸⁰ Soit la même augmentation que celle enregistrée sur une période de 11 ans, entre 2008 et 2019.

⁸¹ 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](#).

⁸² Demande motivée par les prix élevés de l'énergie et les obligations de rénovation (effectives ou à venir) de plus en plus strictes.

⁸³ 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.

⁸⁴ On entend par « différenciation négative de la capacité d'emprunt », une diminution de la capacité d'emprunt en

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 énergétique⁸⁵.

Tout comme l'évolution des permis octroyés, l'évolution des crédits hypothécaires confirme la crise que traverse l'immobilier résidentiel en Belgique – en particulier le résidentiel neuf. Malgré que les prêteurs aient fait preuve d'une plus grande souplesse par le biais de maturité plus longues⁸⁶, 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 continuer à 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 (+42 % en 2023 par rapport à 2022) via ce type de prêt pour l'achat ou la rénovation d'un logement, soit 7 554 demandes pour un montant total de 1,438 milliards d'euros et un montant moyen de 222 281 euros⁸⁷. La hausse observée en 2023 du recours à ce type de prêt est principalement due à l'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires sur le marché régulier et au fait que, via le prêt au logement, les demandeurs peuvent emprunter la totalité du montant, y compris les frais d'enregistrement et de notaire. On peut donc raisonnablement supposer que la même tendance est en cours dans les deux autres régions du pays. 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.

fonction de la performance énergétique du bien immobilier, calculé par un organisme de crédit, lors de l'achat d'une 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.

⁸⁵ 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).

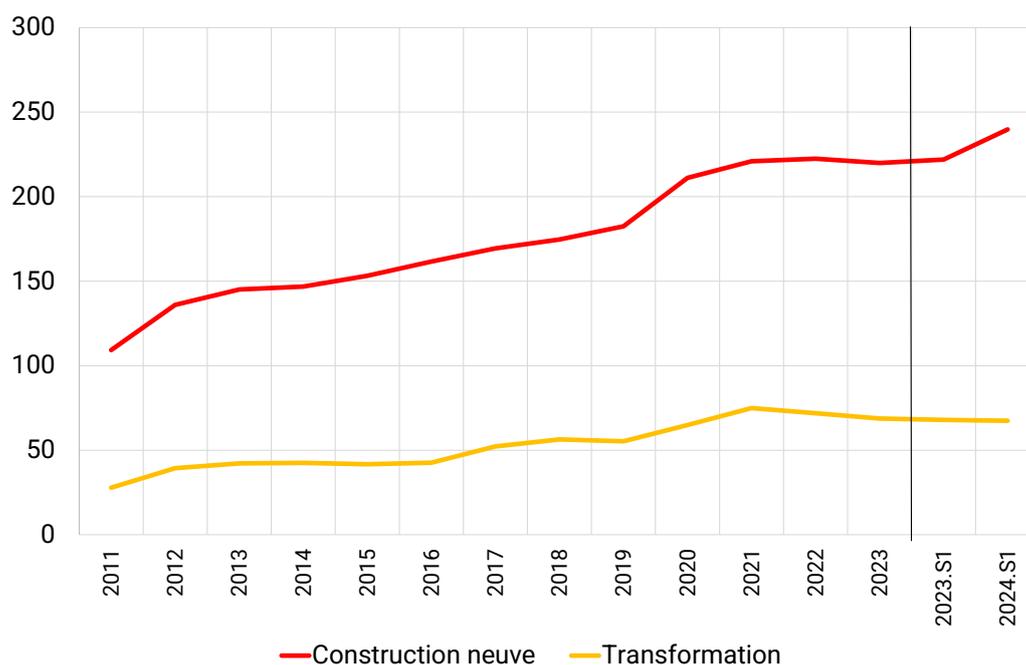
⁸⁶ Fin 2024, le prêt hypothécaire sur 40 ans signe même son grand retour. À noter toutefois que dans le cas de maturité plus longue, les remboursements s'étalent sur une période plus longue, ce qui amplifie le montant total des intérêts à rembourser. Selon la BNB (2024), l'allongement de l'échéance moyenne des nouveaux crédits a également tiré le prix des logements eux-mêmes vers le haut.

⁸⁷ Pour répondre à la demande croissante, le gouvernement flamand a augmenté le budget prévu pour le Prêt flamand au logement pour 2024 de 250 millions d'euros, pour le porter à 1,5 milliard d'euros.

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, entre 2011 et 2021, le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire pour des rénovations a cru de 153 %. 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).

Graphique 5-4 : Évolution du montant moyen pour un crédit hypothécaire pour des constructions neuves et pour des rénovations, 2011-2024.S1



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 et 2022 s'est

interrompue en 2023⁸⁸. 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 années⁸⁹. 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.

Au premier trimestre 2024, le montant moyen demandé dans le cadre d'un crédit hypothécaire pour des nouvelles constructions est reparti à la hausse (+8,0 % par rapport à 2023.S1), tandis que celui pour des rénovations continue de stagner (-0,7 %). La hausse des montant demandé pour les nouvelles constructions peut en partie être due à l'augmentation des coûts de construction (dont le coût des matériaux de construction) au premier semestre 2024. Cette augmentation est toutefois bien plus faible que celle précédemment enregistrée. La stabilisation (voir la légère diminution) des taux d'intérêt peut également pousser à ne plus réduire l'ambition de leurs projets de construction. A contrario, la stagnation du montant des demandes pour la rénovations suggère que les ménages continuent de privilégier les « petites » rénovations au détriment des rénovations globales – peut-être en raison de l'incertitude politique au sujet des obligations de rénovation (cf. supra), ainsi que des primes à la rénovation – ou qu'ils privilégient l'utilisation de leur épargne et fonds propres pour financer une partie des travaux de rénovation de leur logement.

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

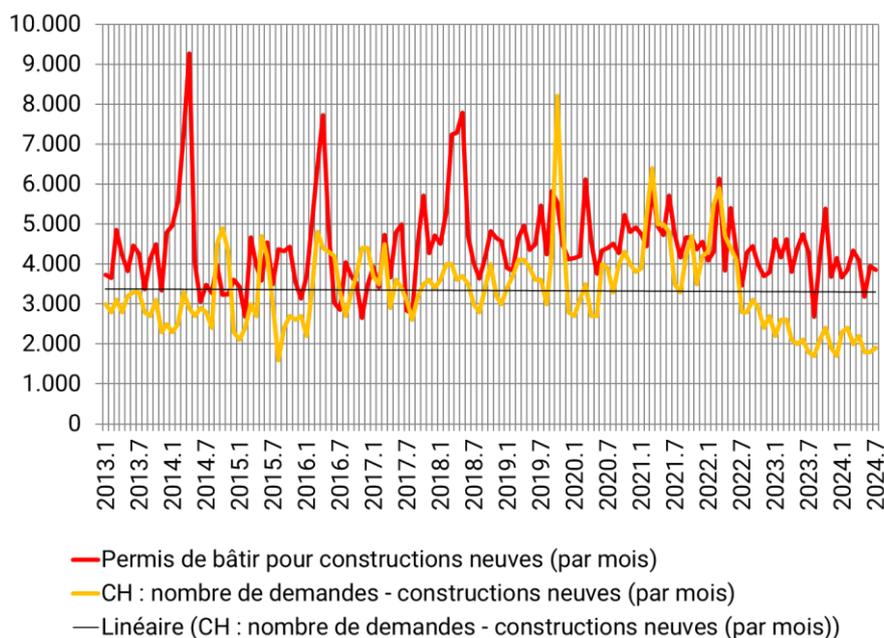
⁸⁸ Entre le premier trimestre 2020 et le quatrième trimestre 2022, l'indice des prix à la production dans la construction, utilisés comme substitut des indices de coûts de la construction, est passé de 109,2 à 137,3. L'indice est ensuite resté stable entre le premier (139,8) et le troisième (140,8) trimestres 2023, avant de repartir légèrement à la hausse au quatrième trimestre 2023 (142,1) et début 2024 (143,8 en 2024.T2).

Source : Statbel.

⁸⁹ 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](#).

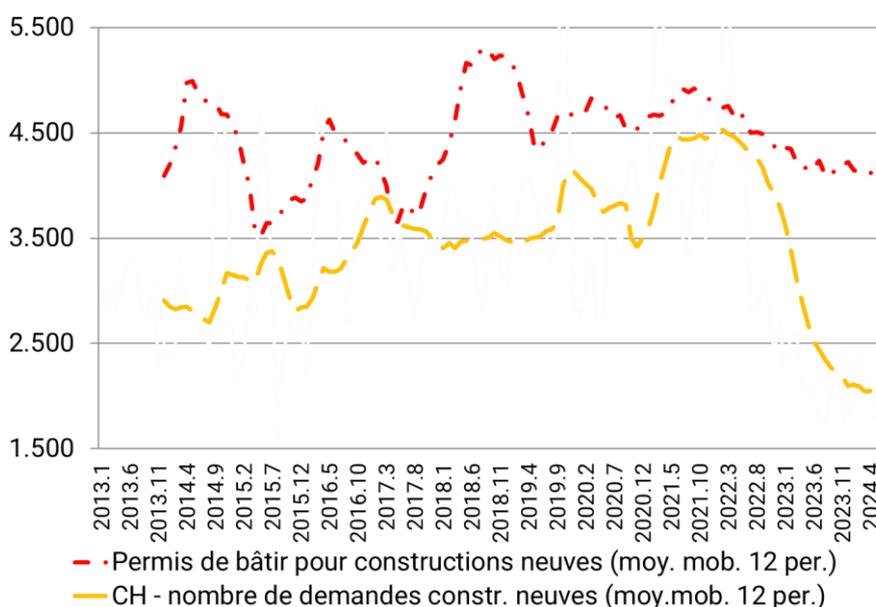
performance énergétique des nouveaux logements), l'évolution des taux et les avantages fiscaux (comme par ex. le bonus logement⁹⁰).

Graphique 5-5 : Autorisations nouveaux logements vs. Demandes de crédits hypothécaires, 2013-2024/7



Source : SPF, BNB

Graphique 5-6 : Moyenne mobile sur 12 mois (autorisations vs. crédits hyp.) nouveaux logements, 2013-2024/7



Source : BNB

⁹⁰ À noter que le bonus logement pour l'habitation familiale est supprimé en Flandre depuis 2020.

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 octroyés⁹¹. 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. La fin de la TVA à 6 % sur les démolitions-reconstructions pour les entreprises de construction et les promoteurs immobiliers, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024, a probablement également eu des effets néfastes sur les projets de démolition-reconstruction⁹². Cette mesure risque fortement de continuer à peser sur la construction neuve dans le futur ;
- (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. 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

⁹¹ Selon la BNB (2024), l'octroi de crédits hypothécaires a également décliné beaucoup plus fortement que le nombre de transactions immobilières.

⁹² Cela peut en effet sûrement expliquer en partie la baisse du nombre de permis de bâtir au cours du premier semestre 2024. On ne dispose toutefois pas d'indicateurs qui permettent de mesurer dans quelle mesure la fin de la TVA à 6 % sur les démolitions-reconstructions pour les promoteurs a affecté (et continuera à affecter) la demande de permis de bâtir pour de nouvelles constructions.

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 OLO⁹³ 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. Ces réductions du taux d'intérêt au fil du temps ont été un important facteur de soutien au marché immobilier⁹⁴. 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. Entre 2017 et 2021, le taux de refinancement était 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.

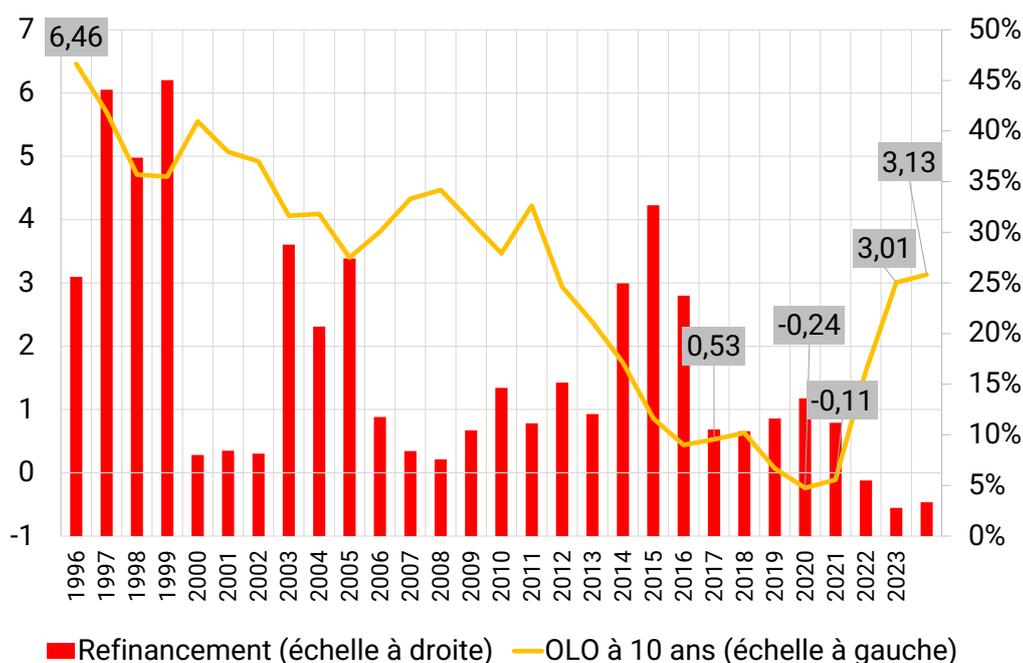
Depuis 2021 et surtout depuis l'été 2022, on assiste à une remontée des taux. En 2022, le taux d'intérêt OLO à 10 ans est ainsi redevenu positif et a atteint 1,61 %. Le taux a ainsi augmenté tout au long de l'année, passant de 0,19 % en janvier 2022 à 2,75 % en janvier 2023. Les taux d'intérêt ont poursuivi leur ascension en 2023 et ont atteint en moyenne 3,01 %. 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 ralenti (cf. supra). Cela vient principalement de la modération de la demande de crédits, mais

⁹³ 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.

⁹⁴ 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).

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 (3,3 %). 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.

Graphique 5-7 : Part du refinancement dans les emprunts hypothécaires, 1996-2022



Source : CCE sur la base de la BNB

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 et du premier semestre 2024, on a cependant assisté à une stabilisation des taux de marché (3,13 % en juin 2024), avant de reculer. En octobre 2024, le taux d'intérêt OLO à 10 ans était de 2,88 %. Cette tendance découle des baisses des taux initiées par la BCE - après l'avoir maintenu à 4 % pendant neuf mois - suite au net ralentissement de l'inflation globale. Ainsi, le 6 juin, le 18 septembre et le 17 octobre 2024, la BCE a acté des baisses de taux 25 points de base - ramenant à 3,75 %, puis 3,50 %, et enfin à 3,25 % le taux de dépôt qui sert de référence pour les conditions de crédit dans l'économie. Les baisses successives des taux d'intérêt (notamment des crédits hypothécaires qui en découlent) sont une bonne nouvelle pour le marché immobilier et le secteur de la construction. Reste à voir à quel rythme la BCE compte continuer de baisser ses taux et si le regain d'intérêt attendu pour les crédits hypothécaires (et par la suite pour les investissements dans le logement) sera visible dès la fin de l'année 2024. Si cette tendance se poursuit, on peut également s'attendre à ce que les ménages qui ont déjà souscrit un emprunt hypothécaire lors du pic des taux d'intérêt le refinancent à un meilleur taux.

6 Conclusion et recommandations

Les perspectives de croissance ne sont guère réjouissantes pour le secteur de la construction.

Depuis mi-2021, le secteur de la construction n'a pratiquement pas connu de croissance. Et aucune amélioration ne s'annonce, bien au contraire. En plus de la crise de la construction neuve s'ajoute une inquiétude grandissante dans le secteur des infrastructures. Après neuf mois en 2024, la Belgique a enregistré un nombre record de faillites dans le secteur de la construction - soit 22,1 % de plus qu'en 2023, précédent record. Par ailleurs, entre le premier trimestre 2023 et le premier trimestre 2024, l'emploi dans la construction a subi une perte nette de 2 673 emplois - tirée par la baisse du nombre d'ouvrier dans le secteur. L'évolution du nombre de faillites, et de l'emploi dans le secteur montre que la situation de la construction continue à être difficile en 2024. En outre, les difficultés de recrutement de travailleurs qualifiés – toujours bien présentes dans la construction – risquent d'autant plus de freiner la relance du secteur de la construction et la réalisation des objectifs climatiques.

Il importe en conséquence de continuer à soutenir les investissements dans le logement, les bâtiments et les infrastructures⁹⁵ pour éviter un nombre trop important de faillites et de perte d'emplois dans le secteur. Dans ce contexte, le soutien du secteur belge de la construction passera entre autres par de nouveaux plans d'investissements nationaux et européens, 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), la mise en œuvre du cadre 4x20 % en matière d'emploi et de formation, ainsi que par le renforcement de la lutte contre le dumping social et la fraude sociale.

Une crise profonde qui se poursuit dans le résidentiel – tous les indicateurs restent dans le rouge

Le secteur du bâtiment s'est retrouvé confronté à des turbulences dès le second semestre de l'année 2021 et ces turbulences se sont poursuivies depuis. Le net repli des indicateurs analysés dans le présent rapport – tels que les courbes de conjoncture du bâtiment, le nombre de permis de construire octroyés pour la construction et la rénovation résidentiel, ainsi que le nombre de nouveaux prêts hypothécaires - montre 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.

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

⁹⁵ 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.

règles macroprudentielles ont réduit l'accès au crédit hypothécaire⁹⁶. 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, sous forme de différenciation négative, lors de l'octroi d'un crédit hypothécaire⁹⁷. En 2021-2022, les augmentations successives des prix des matériaux 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.

Bien que les conditions de marché (soit ces trois déterminants de la demande précités) se soient néanmoins stabilisées - à des niveaux toujours relativement élevés - depuis lors, les différents indicateurs analysés suggèrent que la reprise n'est pas pour tout de suite. Après avoir reculé de près de 9 % en volume en 2022-2023 (BFP, 2024a), les investissements en logement devraient poursuivre cette tendance en 2024. Selon les interlocuteurs sociaux de la construction, une (légère) reprise de l'activité dans le secteur de la construction neuve n'est pas attendue avant fin 2025, voir 2026. Ainsi, les conditions actuelles de marché – bien qu'elles ne se dégradent plus – continuent de limiter 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.

La baisse de la demande pour les constructions neuves limite la contribution positive des nouvelles constructions et des opérations de démolition-reconstruction⁹⁸ – qui sont soumises à une réglementation stricte en matière de performance énergétique – à la réalisation des objectifs climatiques, ainsi que la création de nouveaux logements. Or, pour répondre à la demande de logement 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. De même, la demande limitée pour la rénovation est également préoccupante. En Belgique, la majorité des logements existants (90 %, dont 41,6 % de logements avec un PEB F à G) devront subir des rénovations énergétiques d'ici 2050. La vitesse de rénovation doit au moins tripler, ainsi que passer de rénovations légères à des rénovations globales en profondeur.

⁹⁶ En 2020, elles visent à réduire la part des crédits présentant une quotité (ratio loan-to-value, LTV) élevée.

⁹⁷ 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.

⁹⁸ 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).

Recommandations

En attendant une reprise spontanée de la construction et de la rénovation résidentielle, les interlocuteurs sociaux de la construction demandent aux nouveaux gouvernements régionaux et fédéral d'agir au niveau de l'offre par une politique visant notamment à stimuler la construction neuve, les opérations de démolition-reconstruction et la reconversion d'immeubles, tout en veillant à maîtriser les coûts de la construction et du logement. Et ce, tant vis-à-vis des ménages que des constructeurs et des promoteurs immobiliers. Ils appellent ainsi les gouvernements régionaux et fédéral à soutenir la demande en utilisant au mieux la TVA, les permis, les droits d'enregistrements, les primes, les garanties, les prêts et les budgets d'investissement.

Dans cet optique, les interlocuteurs sociaux de la construction estiment qu'il serait contre-productif d'augmenter la TVA sur les rénovations de 6 % à 9 % et d'opter pour une fiscalité sur l'investissement locatif qui détériorerait la position concurrentielle de ce type d'investissement par rapport à d'autres - pistes qui se trouvent actuellement sur la table des négociations pour le prochain gouvernement fédéral. La première mesure augmenterait le coût de la facture de rénovation pour le candidat-rénovateur, et ralentirait encore davantage les rénovations énergétiques. La deuxième encouragerait toujours moins de personnes à investir dans des biens immobiliers destinés à la location (dont rénovation des logements mis en location), alors que le pays est déjà confronté à une pénurie de logement durable et abordable et que la hausse des taux d'intérêt en 2023 a déjà rendu ces investissements moins intéressants. En outre, ils soulignent que, dans certains cas, la démolition-reconstruction d'une maison vétuste est préférable à la rénovation pour obtenir de manière rentable un ou plusieurs logement(s) économe(s) en énergie. Ainsi, les interlocuteurs sociaux de la construction demandent également à ce que toutes les démolitions-reconstructions puissent bénéficier de la TVA à 6 %. Cela est également important afin d'augmenter le nombre de logements pour pouvoir répondre à la croissance de la population. Plus généralement, comme spécifié dans leur *Mémoire 2024*⁹⁹, une réforme fiscale ne peut, en aucun cas, entraîner de coûts supplémentaires en ce qui concerne les biens immobiliers.

Par ailleurs, les interlocuteurs sociaux de la construction estiment que les modifications incessantes des systèmes d'obligation de rénovation, des exigences énergétiques et des systèmes de subventions à la rénovation, ainsi que le flou politique actuel quant aux réglementations climatiques et énergétiques risquent de dissuader les ménages et le secteur de la construction de faire des investissements en matière d'efficacité énergétique ou de décarbonation. Ce contexte peut entre autres pousser les acheteurs à opter pour des solutions provisoires (par ex. panneaux solaires ou un chauffe-eau solaire) pour atteindre le label D requis (en Flandre) et à laisser de côté les rénovations globales - qui impliquent des budgets beaucoup plus élevés. Selon les interlocuteurs sociaux de la construction, une communication claire

⁹⁹ Cf. « Recommandations prioritaires pour une construction durable et social » ([CCE 2024-0860](#)).

et stable sur les objectifs politiques à long terme constitue un levier important en vue de la décarbonation de l'immobilier résidentiel.

En outre, les interlocuteurs sociaux de la construction estiment qu'il est du devoir des nouveaux gouvernements (et du secteur financier) de trouver des solutions pour mettre à disposition des propriétaires les outils de financements appropriés pour faire face aux coûts des travaux de mise en conformité énergétique qui sont (ou seront) imposés par la réglementation. Dans ce cadre, ils demandent aux nouveaux gouvernements de poursuivre le dialogue avec le secteur bancaire pour instaurer une différenciation positive sur la capacité de remboursement des ménages en fonction de la performance énergétique du logement lors des demandes de crédits hypothécaires (achat d'une construction neuve / logement récent et achat d'un logement non performant couplé à une rénovation profonde).

La crainte grandit que la situation se complique dans le domaine des infrastructures.

En 2023, les travaux d'infrastructures se sont relativement bien portés et ont globalement maintenu le secteur de la construction à flot. 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 étaient moins préoccupantes à court terme dans les infrastructures en raison des investissements publics prévus dans le cadre des élections communales d'octobre 2024 et des plans de relance.

Bien que les investissements publics continuent de connaître une forte croissance en 2024, les inquiétudes grandissent dans le domaine des infrastructures, les courbes de conjoncture de l'infrastructure se dégradent au premier semestre 2024. Cette dégradation est principalement due à une détérioration de la « prévision de la demande ». Cette évolution est sans doute liée à la diminution des investissements communales entrevue après les élections d'octobre 2024 et au rapprochement de la fin des investissements du plan de relance, alors qu'aucun nouveau plan d'investissement stratégique n'est encore sur la table. Les élections communales étant passées, la crainte grandit en effet que la situation se complique dans le domaine des infrastructures au cours des prochaines années. Peu de nouveaux investissements publics dans les infrastructures sont par ailleurs 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.

En 2025 et en 2027, années subséquentes resp. aux élections communales et à la fin du PRR, les perspectives du BFP (2024a) prévoient d'ailleurs un recul des investissements publics (resp. -1,9 % et -5,2 %). Ainsi, une fois les effets des élections communales et du PRR retombés, les investissements publics reviennent à leur niveau du début de la législature (2,8 % du PIB) 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. Les investissements publics repartiraient seulement à la hausse en 2029, à l'approche des élections communales de 2030.

Dans ce contexte, les interlocuteurs sociaux rappellent que le manque d'investissement public historique en Belgique - mis en évidence par la CCS « Construction » dans ses avis¹⁰⁰ - sous-tend un besoin élevé d'investir davantage dans les infrastructures publiques, nécessaires, entre autres, à la décarbonation 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 se sont fixés les pouvoirs publics.

La Belgique, à l'instar d'autres pays européens, accuse un retard dans l'exécution des projets des plans de relance. L'obligation de terminer en 2026 les projets non exécutés en 2025, tout en réalisant ceux initialement prévus pour 2026, provoquera un « boom de croissance » lié aux plans de relance concentré sur l'année 2026, avant leur extinction complète en 2027. Compte tenu des capacités de production limitées du secteur en Belgique, cet objectif paraît difficilement réalisable / atteignable dans la pratique. Cette situation pourrait de plus s'avérer néfaste pour les entreprises de la construction. Un étalement de l'exécution des projets restants, accompagné d'une extinction progressive des effets des plans de relance, constituerait une approche plus réaliste et bénéfique pour le secteur.

Recommandations

Les interlocuteurs sociaux de la construction estiment ainsi que les investissements publics en Belgique doivent augmenter de manière significative. Pour répondre à ce manque d'investissement public historique et au défi de la double transition (climatique et numérique), les nouveaux gouvernements devront par conséquent veiller à ce que les investissements publics restent au minimum sur la trajectoire visant à les porter à 4 % du PIB d'ici 2029. Dans leur « Mémoire 2024 »¹⁰¹, 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), de nouveaux plans d'investissements nationaux et européens – encore plus ambitieux que le PRR –

¹⁰⁰ 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.

¹⁰¹ Mémoire « Recommandations prioritaires pour une construction durable et social » (CCE 2024-0860).

devront impérativement être développés et mis en œuvre pour stimuler et guider les investissements publics au cours des prochaines années. Les interlocuteurs sociaux de la construction demandent en outre qu'il y ait une coordination et un monitoring interfédéral de ces futurs plans d'investissements.

Étant donné l'état et les perspectives des finances publiques en Belgique, des actions seront nécessaires¹⁰² pour assurer leur viabilité à long terme, tout en renforçant la capacité d'investissement du pays dans des domaines clés comme la transition climatique. Dans ce cadre, les interlocuteurs sociaux considèrent que les critères requis pour souscrire à une période d'ajustement budgétaire de sept ans (et éviter un trajet budgétaire de quatre ans) doivent être remplis par les autorités belges. Ces dernières devront prendre également leurs responsabilités au niveau européen pour encourager et faciliter davantage les investissements publics productifs nécessaires pour permettre la transition sur les plans climatiques et technologiques. Plus largement, 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.

Afin d'éviter une « boom de croissance » lié au plan de relance pour l'année 2026 et les conséquences néfastes pour les entreprises du secteur de la construction qui pourraient en découler, les interlocuteurs sociaux de la construction demandent au gouvernement fédéral de plaider au niveau européen pour permettre l'achèvement des soldes des plans de relance en 2027, plutôt que de l'exiger en 2026.

Les difficultés de recrutements de travailleurs qualifiés s'amplifient

Comme déjà souligné dans les précédents rapports et paradoxalement à la baisse de la demande dans le secteur, indépendamment des fluctuations conjoncturelles, la construction continue d'être confrontée depuis plusieurs années à des difficultés de recrutement de personnel qualifié. 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. En outre, les départs des ouvriers de la construction, dans un contexte de vieillissement de la population, restent plus élevés que les entrées, ce qui accentue les difficultés de recrutement de personnel qualifié dans le secteur. Ces difficultés sont toujours bien présentes en 2023 et au premier semestre 2024.

¹⁰² Cf. Rapports États des lieux des finances publiques belges dans le contexte du nouveau cadre budgétaire européen (CCE 2024-2205) & « État des lieux des finances publiques belges » (CCE 2024-1185).

Faute de main-d'œuvre qualifiée suffisante, certaines entreprises risquent de limiter leur offre, d'augmenter leurs délais de livraison ou d'avoir davantage recours à des travailleurs étrangers, qu'il s'agisse d'indépendants ou de salariés détachés. Ces différents mouvements peuvent à leur tour avoir un impact sur la qualité du travail et des emplois ainsi que sur les capacités propres de nos entreprises à exécuter concrètement les chantiers.

Recommandations

Les interlocuteurs sociaux de la construction demandent aux nouveaux gouvernements de mettre en place, lors de la législature 2024-2029, des mesures 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. Ils ont d'ailleurs insisté dans leur avis¹⁰³ 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 :

- (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 les filières techniques et professionnelles, dans le domaine de la construction (notamment auprès des jeunes), d'axer davantage la politique d'emploi sur l'orientation, la formation et le redéveloppement, ainsi que de mettre davantage en avant les avantages d'un emploi dans le secteur de la construction (contenu varié du travail, pouvoir travailler manuellement, apprendre beaucoup, stabilité d'emploi, ...) afin d'améliorer son image et de séduire entre autres les jeunes, les femmes et les demandeurs d'emploi.

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, ainsi que 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

¹⁰³ 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](#).

secteur de la construction. 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.).

Intensifier rapidement les investissements durables (Mémorandum 2024)

Dans ce contexte, les interlocuteurs sociaux de la construction insistent, une fois encore, sur le fait que les perspectives sont inquiétantes pour l'activité du secteur de la construction (tant pour le bâtiment que pour les infrastructures), 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 décarbonation 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 environnementales¹⁰⁴.

Les interlocuteurs sociaux de la construction rappellent de plus que la Belgique est liée à l'objectif climatique de réduction des gaz à effet de serre de 47 % d'ici 2030. Si elle ne parvient pas à atteindre cet objectif, cela se traduira par un surcoût budgétaire causé par l'achat obligatoire de droits d'émission. Dans ce cas, la Belgique devra acheter des quotas d'émission pour compenser la différence entre l'objectif de 47 % et les réductions d'émissions effectivement réalisées. Si la Belgique n'est pas en mesure d'honorer ses obligations concernant les émissions de CO₂, elle s'exposera à des amendes de la part de la CE.

Pour répondre (en partie) aux préoccupations susmentionnées, les interlocuteurs sociaux renvoient les pouvoirs publics compétents vers leur « Mémorandum 2024 »¹⁰⁵.

¹⁰⁴ Cf. « [Appel à l'intensification de l'investissement dans le logement abordable, durable et de qualité](#) » publié en septembre 2022 par la CCS Construction.

¹⁰⁵ Cf. « [Recommandations prioritaires pour une construction durable et social](#) » (CCE 2024-0860).

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 prudeniels, [Mars 2024](#).
- BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE (2023), Firmes, prix et marges, NBB Economic Review 2023.
- 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 (2024a), Budget économique 2024 – Prévion 2024-2025 Version de septembre 2024, BFP, [Septembre 2024](#).
- BUREAU FEDERAL DU PLAN (2024b) Perspectives économiques 2024-2029, Version de juin 2024, BFP, [Juin 2024](#).
- BUREAU FEDERAL DU PLAN (2024c), 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 (2024a), État des lieux des finances publiques belges dans le contexte du nouveau cadre budgétaire européen, Rapport, [CCE 2024-2205](#).
- CONSEIL CENTRAL DE L'ECONOMIE (2024b), 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 (2021), 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 (2020), 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 (2017), Investissements publics, Note documentaire de la CCS Construction, [CCE 2017-1346](#).
- EUROPEAN COMMISSION (2024a), European Economic Forecast – Autumn 2024, [Institutional paper 296](#), November 2024.
- EUROPEAN COMMISSION (2024b), European Economic Forecast – Spring 2024, Institutional paper 286, November 2024.
- KBC (2024), Economic perspectives de novembre 2024, KBC Group, Novembre 2024.