



RAPPORT

CCE 2011 - 0131

La conjoncture dans le secteur
de la construction en 2010
et sur les perspectives pour 2011

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



**Rapport sur la conjoncture
dans le secteur de la construction en 2010
et sur les perspectives pour 2011**

**Personne de contact:
gunter.uwents@ccecrb.fgov.be**

1 Conjoncture générale

La crise financière a entraîné l'économie dans une récession mondiale qui a réduit l'activité de 0,6% en 2009. Un redressement s'est amorcé en 2010 de sorte que l'économie mondiale progresserait de 4,8%¹. Le commerce international, qui avait chuté de plus de 11% en 2009, s'est également redressé et augmenterait de plus de 12% en 2010. On escompte que cette évolution se poursuivra en 2011 et en 2012 et on table sur une croissance sur base annuelle de 8 à 8,5% du commerce mondial pendant ces années.

La baisse de l'activité économique en 2009 est intervenue essentiellement dans les pays industrialisés. Les pays émergents et les pays en développement ont certes assisté à un ralentissement de la croissance économique mais celle-ci est restée néanmoins positive. La Chine a maintenu sa croissance sans fléchir en dépit de la crise mondiale et en Inde, s'il y a eu un tassement temporaire, la croissance est malgré tout restée constamment supérieure à 6% en 2009 et s'est redressée en 2010. Ce sont surtout l'Europe et le Japon qui ont été mis à rude épreuve (Tableau 1-1). Les Etats-Unis ont connu un recul économique moins prononcé.

Tableau 1-1 : Croissance réelle du PIB (en %)

	2002-2006	2007	2008	2009	2010	2011
Belgique	2,0	2,9	1,0	-2,8	2,0	1,8
France	1,7	2,4	0,2	-2,6	1,6	1,6
Allemagne	1,0	2,7	1,0	-4,7	3,7	2,2
Pays-Bas	1,6	3,9	1,9	-3,9	1,7	1,5
Royaume-Uni	2,6	2,7	-0,1	-5,0	1,8	2,2
Zone euro	1,7	2,9	0,4	-4,1	1,7	1,5
UE 27	2,1	3,0	0,5	-4,2	1,8	1,7
Etats-unis	2,7	1,9	0,0	-2,7	2,7	2,1
Japon	1,7	2,4	-1,2	-5,2	3,5	1,3

Source : Commission européenne, European Economic Forecast, automne 2010

Tout comme le reste du monde, l'Union européenne et la zone euro se rétablissent à partir de 2010. L'assise du redressement s'est raffermie grâce à une augmentation de la demande intérieure. La croissance économique acquiert ainsi un caractère plus durable et solide même si la vigueur de la croissance du deuxième trimestre de 2010 restera unique. La reprise économique au sein de la zone euro sera cependant déséquilibrée selon les pays. L'Allemagne est en tête de la reprise économique dans la zone euro. Plusieurs autres pays (méditerranéens) d'Europe ont de bien moins belles perspectives. Ces pays doivent trouver la réponse au déséquilibre structurel intérieur qui avait précédé la crise.

Il est très difficile de faire des prévisions pour les années à venir. Les risques qu'encourt l'économie mondiale restent difficiles à estimer. Différents pays de la zone euro sont visés par les marchés financiers car on craint qu'ils ne soient pas à même de rembourser leur dette publique. Cette nervosité sur les marchés financiers a déjà amené la Grèce et l'Irlande à accepter l'aide du FMI et de l'UE. D'autres pays de la zone euro sont également mis sous pression. Ceci accroît la nécessité

¹ Fonds monétaire international, World Economic Outlook Database, octobre 2010.

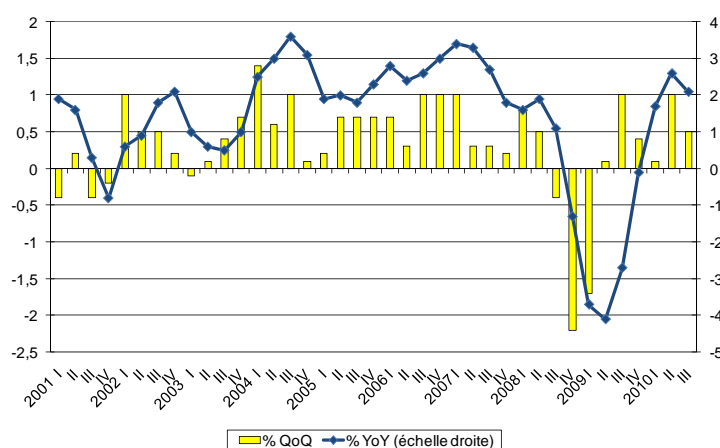
d'assainissements budgétaires dans différents pays. Or, ces assainissements peuvent avoir un impact négatif sur la croissance économique, ce qui serait alors défavorable aux finances publiques.

A l'échelle mondiale, les déséquilibres macroéconomiques qui ont contribué à la crise financière subsistent. Aussi longtemps que cette situation perdurera, il ne pourra être question d'une reprise économique durable. Le grand défi réside dans la transition vers une économie saine, moins dépendante de la politique monétaire et budgétaire.

Ainsi que nous pouvons le constater au Graphique 1-1, la croissance économique s'est effondrée en Belgique à la mi-2008. Le recul a atteint 4% sur base annuelle au deuxième trimestre de 2009. C'est alors que le niveau plancher a été atteint et que la conjoncture a entamé son redressement. Depuis le début de 2010, la Belgique a renoué avec des chiffres de croissance positifs.

Après un ralentissement de la croissance économique au premier trimestre de 2010, une accélération est intervenue au deuxième trimestre, accélération se chiffrant à 1% sur base trimestrielle. Cette forte relance a été nourrie en partie par le redressement du secteur de la construction après une période de mauvaises conditions climatiques au premier trimestre. L'économie a également pu profiter d'une forte augmentation des exportations nettes grâce au redressement économique remarquable de l'Allemagne.

Graphique 1-1 : Evolution du PIB réel belge par trimestre



Source : Banque nationale de Belgique

Le Graphique 1-1 montre également que la reprise économique s'est affaiblie au troisième trimestre de 2010. Il est probable que le quatrième trimestre connaîtra aussi une croissance économique plus faible. Ce fléchissement escompté de la croissance économique à partir de la deuxième moitié de 2010 est attribué à la faiblesse des chiffres à l'exportation. Un ralentissement des exportations n'est pas surprenant en raison de la disparition des mesures de relance et des assainissements budgétaires dans les différents Etats membres de l'UE. La croissance économique de la Belgique est estimée à 1,8% en 2011. Elle pourrait être inférieure à ce pourcentage en cas de recul imprévu du commerce mondial ou d'agitation persistante sur les marchés financiers.

La baisse abrupte des exportations et des importations belges en 2009 a été suivie d'une reprise vigoureuse des exportations, qui a été à la base de la croissance en 2010. On escompte une nouvelle croissance des exportations et des importations en 2011 et en 2012. L'emploi a bien résisté en Belgique pendant la récession. On escompte une croissance de l'emploi de 0,4% et 0,3%

respectivement en 2010 et en 2011. En dépit de cette hausse, le taux de chômage augmentera légèrement pendant ces années. Le défi majeur en matière de chômage est d'empêcher le basculement du chômage conjoncturel dans le chômage structurel. Pourtant, les entreprises constatent qu'il est de plus en plus difficile de trouver de la main d'œuvre ayant les bonnes qualifications pour pourvoir à divers emplois (dans les professions dites à problèmes). Il conviendra de trouver une solution à ce problème dans les années à venir.

Du fait de l'action des stabilisateurs automatiques et des mesures de relance, le déficit budgétaire belge a été porté à 6% du PIB en 2009 et à 4,6% en 2010. La Belgique devra résorber sans délai ce déficit budgétaire au cours des prochaines années.

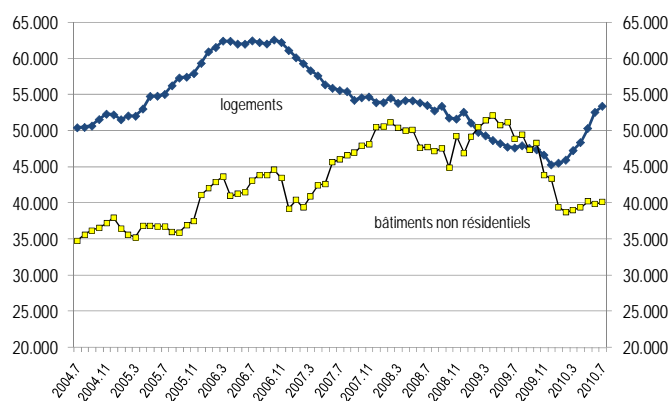
2 Evolutions récentes

2.1 Activité

2.1.1 Bâtiments

Le nombre d'autorisations de bâtir a fortement diminué en 2009 en raison de la crise financière et économique. Alors que l'année 2008 s'était achevée en affichant le nombre d'environ 52.500 autorisations de bâtir pour des logements, l'année 2009 a vu ce chiffre ramené à 45.300 logements. On n'avait plus dénombré aussi peu d'autorisations de bâtir pour des logements depuis 2003. Le Graphique 2-1 montre, au début de 2010, une remontée remarquable du total annuel des autorisations de bâtir pour des logements. Cette forte augmentation est le résultat de la progression marquée du nombre d'autorisations de bâtir au cours des premiers mois de 2010 et surtout à partir d'avril. Les autorisations de bâtir pour les bâtiments non résidentiels (exprimées en volume) ont connu la même évolution, fût-ce avec un retard de deux à quatre mois. Ayant atteint un niveau plancher en février 2010, les autorisations de bâtir pour des bâtiments non résidentiels semblent s'être stabilisées sur base annuelle. Aucune augmentation ne se manifeste provisoirement mais on remarque déjà de nouveau une hausse par rapport au second semestre de 2009.

Graphique 2-1 : Evolution des autorisations de bâtir 2004/7-2010/7 : nouveaux logements (nombre, échelle de gauche) et des bâtiments non résidentiels (1000 m3, échelle de droite) - totaux mobiles sur douze mois



Source : CCE sur la base de la DGSIE

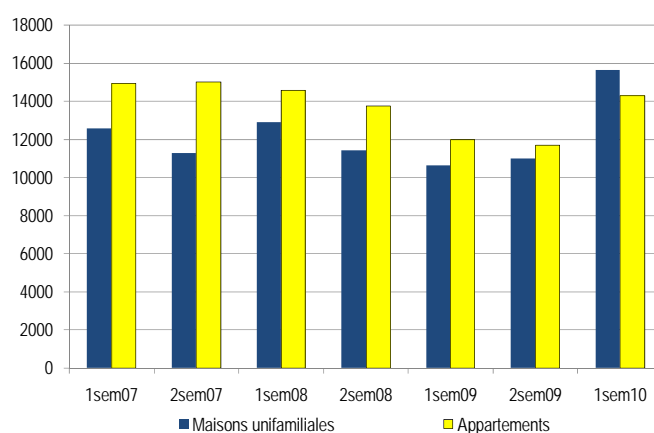
La forte augmentation du nombre d'autorisations de bâtir accordées en matière de logements est due à l'arrivée à échéance de la réduction de TVA sur la première tranche de 50.000 euros accordée lorsqu'il s'agit de la construction d'un logement. Certains ménages se sont hâtés d'introduire leur demande de permis avant le 1^{er} avril 2010 afin de pouvoir bénéficier de cet abaissement de la TVA. En raison de cette accélération, il convient d'escompter au deuxième semestre de 2010 un recul significatif du nombre de logements autorisés, cette tendance se manifestant déjà dans les chiffres mensuels de juillet et août.

Ces dernières années, il est apparu que la construction neuve d'appartements se tassait davantage que celle de maisons unifamiliales². La construction neuve d'appartements a en outre moins profité de la relance du premier semestre de 2010³ mais il ne faut pas y voir le signe clair du maintien de la tendance car le recul sera probablement également moins prononcé au deuxième semestre.

Au premier semestre de 2010, le nombre d'autorisations de bâtir pour des logements est comparable à celui du début 2008 en ce qui concerne les appartements et est même nettement supérieur pour ce qui est des maisons unifamiliales. Cette comparaison ne reflète cependant pas tant l'évolution réelle de la demande que le phénomène d'anticipation qui est à la base de ces chiffres ; ce phénomène provoque systématiquement des effets d'écho qui font escompter des statistiques bien moins favorables au deuxième semestre de 2010.

Les graphiques (Graphique 4-1, Graphique 4-2 et Graphique 4-3) montrent les écarts régionaux en Belgique. La comparaison entre le premier semestre de 2010 et le premier semestre de 2009 montre que la Flandre est à l'origine de 85% de la hausse du nombre de maisons unifamiliales. Le nombre de maisons unifamiliales y a augmenté de 61% alors que la hausse n'atteignait que 19% en Wallonie. L'augmentation du nombre d'autorisations de bâtir accordées en ce qui concerne des appartements est également à mettre à l'actif de la Flandre. Alors qu'à Bruxelles, le nombre d'autorisations de bâtir accordées en vue de la construction d'appartements neufs a diminué de 43% et que la baisse se chiffrait à presque 4% en Wallonie (faisant suite à un second semestre de 2009 positif), le nombre de nouveaux appartements autorisés a augmenté de 37% en Flandre.

Graphique 2-2 : Logements autorisés en Belgique 2007-2010 (par semestre)



Source : CCE sur la base de la DGSIE

L'abaissement temporaire de la TVA sur la première tranche de 50.000 euros a sans doute préservé le secteur de la construction d'un recul plus sensible en 2009 dans la construction résidentielle. En 2010, ce même abaissement de la TVA a gonflé le nombre d'autorisations de bâtir délivrées au premier semestre. Les demandes de permis déposées avant le 1^{er} avril pouvaient en effet encore bénéficier de la mesure en 2010. Des mesures de transition font en sorte que cet abaissement se répercutera

² En 2009 également, la baisse était plus marquée au niveau des appartements (voir le précédent rapport conjoncturel du CCE de juin 2010).

³ Alors que le nombre de maisons unifamiliales autorisées augmentait de 47% au premier semestre de 2010 par rapport à la même période de l'année précédente, le nombre d'appartements autorisés ne s'est accru que de 22%.

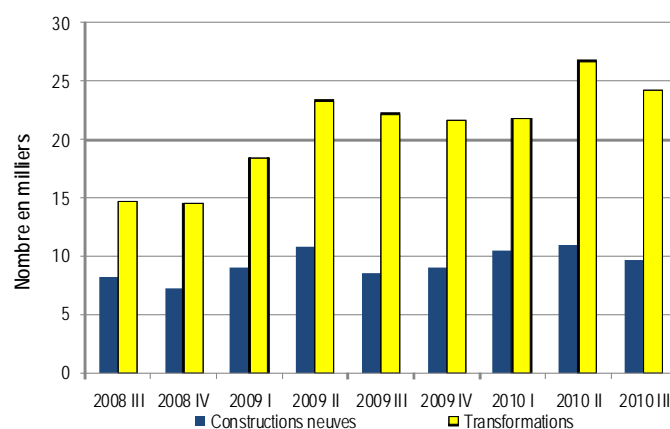
encore sur les travaux à effectuer en 2011 mais les nouveaux projets sont tout à fait exclus du bénéfice de cette mesure (depuis le 1^{er} avril 2010).

Par ailleurs, l'extension de l'abaissement de la TVA aux travaux de démolition et de reconstruction de logements ne s'applique plus non plus dans l'entièreté du pays à partir de 2011. La réduction de la TVA sur la démolition et la reconstruction est de nouveau limitée à partir de 2011 aux 32 villes où la mesure était d'application avant la crise.

Les autorisations de bâtir pour les bâtiments non résidentiels ont également fortement baissé (voir ci-dessus). Depuis avril 2009, les autorisations ont baissé de plus de 20% en volume. Ce sont plutôt les bâtiments non résidentiels importants qui ont fortement régressé. La baisse est moins marquée lorsque l'on considère le nombre d'autorisations. Le total annuel des autorisations de bâtir délivrées en ce qui concerne des bâtiments non résidentiels s'est stabilisé en volume depuis février 2010. Et il y a même une légère augmentation perceptible au niveau du nombre de bâtiments non résidentiels.

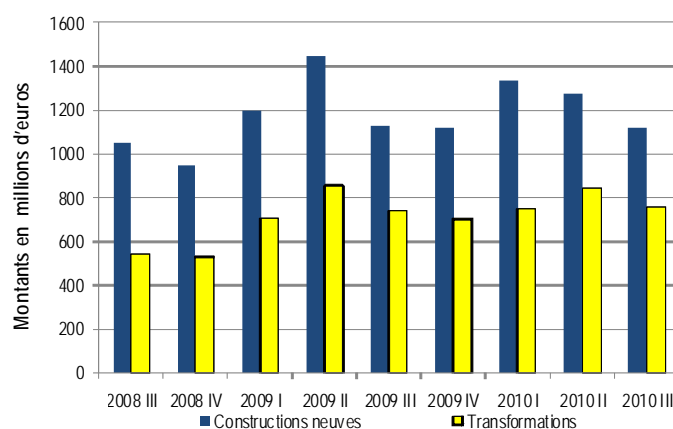
Le Graphique 2-3 montre que le nombre de demandes de crédits hypothécaires en vue de constructions neuves et de transformations a augmenté d'environ 10% en 2010 (à l'exception des constructions neuves au deuxième trimestre de 2010 par comparaison au deuxième trimestre de 2009).

Graphique 2-3 : Crédits hypothécaires : nombre de demandes introduites en fonction de la destination



Source : CCE sur la base de la BNB

Graphique 2-4 : Crédits hypothécaires : montants des demandes en fonction de la destination



Source : CCE sur la base de la BNB

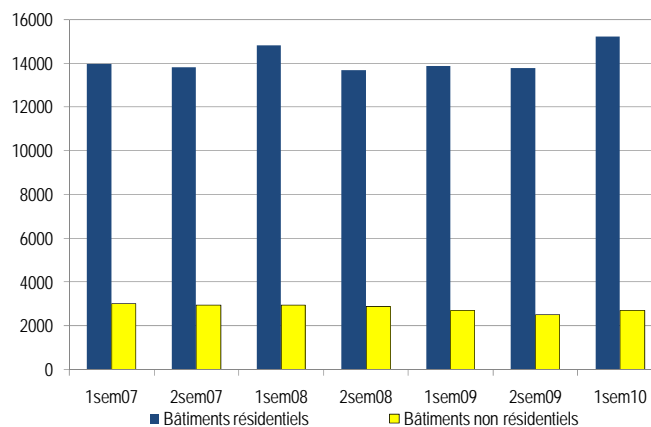
Exprimée en euros, l'augmentation des crédits hypothécaires est moins grande. Les montants empruntés en vue de constructions neuves ou de transformations sont en effet plus limités. Durant la période avril-septembre 2010, les montants des emprunts souhaités en vue de constructions neuves ont diminué en moyenne d'environ 12% par comparaison à la même période de 2008 ou de 2009. S'agissant des transformations, les montants demandés ont baissé respectivement de 18% et de 11%.

Le parc de logements étant ancien et le niveau énergétique mauvais, la réalisation des objectifs de Kyoto passe en Belgique par des investissements dans l'amélioration des logements. Il est donc normal que le marché de la rénovation gagne en importance.

Les pouvoirs publics ont accordé toute une série d'aides fiscales et de primes aux ménages afin de les inciter à réaliser des travaux d'économie d'énergie dans leurs maisons. Les ménages sont de plus en plus nombreux à faire usage de cette offre (concernant par exemple l'isolation du toit, l'isolation des murs, le vitrage à haut rendement, les chauffe-eau à énergie solaire, le chauffage à faible consommation d'énergie, la pompe à chaleur, etc.) et à faire en sorte que leurs maisons soient plus respectueuses de l'environnement.

Les permis de bâtir accordés en vue de constructions neuves ne sont cependant pas les seuls à avoir progressé en 2010 : les transformations autorisées ont également connu une hausse pendant les premiers mois de 2010 même si elle était inférieure de 10% à celle qui a été constatée dans la construction neuve. Le nombre de transformations autorisées étant, au premier semestre de 2010, de plus de 15.200, il s'établit au même niveau que celui des six premiers mois de 2006 ; or, il s'agissait du meilleur semestre de ces dix dernières années.

Graphique 2-5 : Transformations autorisées en Belgique: 2007-2010 (par semestre)



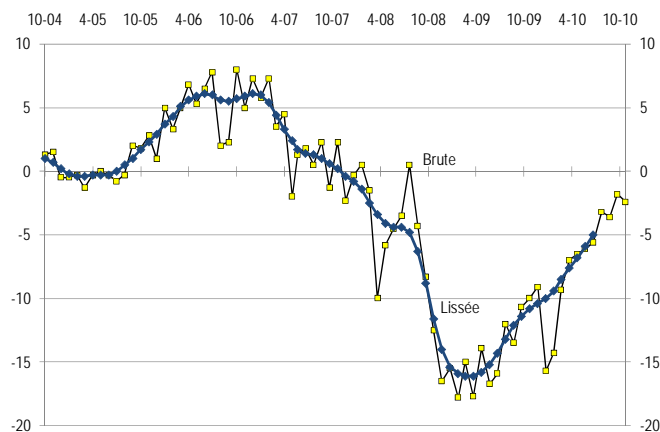
Source : CCE sur la base du SPF Economie

Les autorisations accordées en vue de la transformation de bâtiments non résidentiels se sont stabilisées. Pendant les premiers mois de 2010, le nombre de transformations autorisées oscille autour du même chiffre que celui du premier semestre de 2009. Le nombre noté au premier semestre de 2010 est cependant en retrait de 10% par rapport au niveau d'avant la crise financière et économique. Le fait que les autorisations de bâtir accordées pour des constructions neuves (voir Graphique 2-1) et pour des transformations de bâtiments non résidentiels soient du même ordre de grandeur que celles du premier semestre de 2009 montre que les entreprises font encore preuve d'une certaine retenue en matière de nouveaux investissements.

En 2009, le pessimisme a durement frappé les entrepreneurs du secteur de la construction (voir Graphique 2-6). La courbe conjoncturelle synthétique du gros œuvre des bâtiments a chuté pour

atteindre son niveau plancher en dix ans. Cette courbe a cependant commencé à se redresser quelque peu à la fin de 2009. Depuis lors, cette reprise perdue depuis plusieurs mois consécutifs.

Graphique 2-6 : Gros œuvre de bâtiments : courbe de conjoncture, données brutes et lissées : 2004-2010



Source : CCE sur la base de la BNB, 08/12/2010

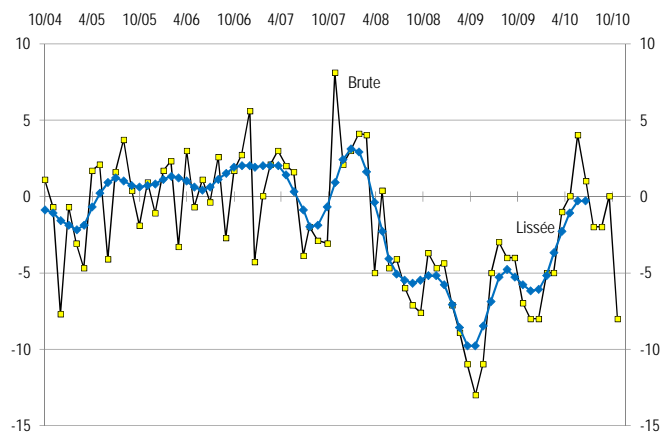
2.2 Génie civil

L'évolution dans le segment du génie civil est fortement dépendante des dépenses des administrations locales. Celles-ci connaissent une dynamique propre en fonction des élections communales. Il y aura de nouvelles élections communales en 2012 ; on peut donc s'attendre à ce que les autorités locales amplifient leurs investissements pour les comprimer de nouveau par la suite.

Le Graphique 2-7 montre que la courbe synthétique de conjoncture s'est effondrée en 2009. Elle s'est redressée à partir de juin 2009.

La crise financière se répercute également clairement sur les finances publiques. La Belgique devra assainir son déficit budgétaire au cours des années à venir. On ne peut dire clairement dans quelle mesure cet assainissement touchera le génie civil. Les diverses autorités publiques feront-elles des économies en termes d'investissements ou poursuivront-elles les réalisations ?

Graphique 2-7 : Génie civil : courbe synthétique de conjoncture, données brutes et lissées : novembre 2010



Source : CCE sur la base de la BNB, 08/12/2010

3 Emploi

L'emploi a légèrement reculé en 2009. On remarque au cours des deux premiers trimestres de 2010 une reprise de l'emploi dans la construction dans la foulée de la relance économique (voir tableau 3-1). L'évolution du marché du travail suit comme de coutume celle de l'ensemble de l'économie avec un décalage de un à deux trimestres. Au deuxième trimestre de 2010, on dénombrait 212.000 travailleurs, signe d'une légère reprise de l'emploi dans le secteur de la construction.

On n'a encore jamais recensé autant d'employés occupés dans la construction qu'au premier trimestre de 2010. Il n'empêche que c'est de loin le statut d'ouvrier qui prédomine parmi les travailleurs de la construction. On remarque cependant que la tendance au glissement des ouvriers vers les employés se poursuit dans la construction. Cela ne signifie pas que des ouvriers sont licenciés tandis que du personnel est engagé comme employé par ailleurs. Il s'agit plutôt d'un processus (naturel) découlant de la complexité administrative croissante d'une part et de la technicité plus grande de la construction d'autre part.

Tableau 3-1 : Evolution du nombre de travailleurs occupés dans l'industrie de la construction

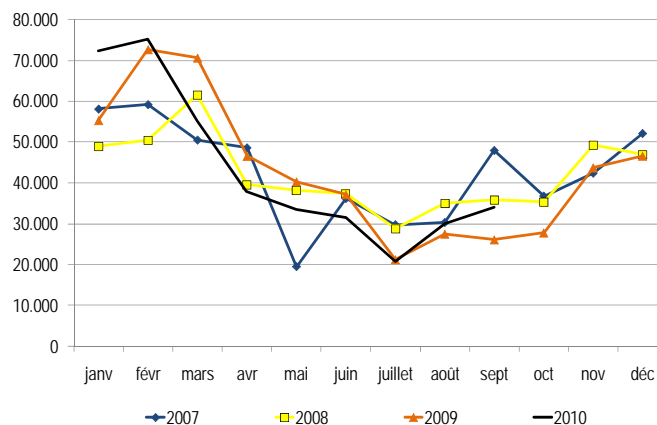
		Ouvriers	Employés	Total
2008	I	176.379	34.687	211.066
	II	176.244	35.217	211.461
	III	177.960	36.111	214.071
	IV	175.850	36.113	211.963
2009	I	175.158	36.454	211.612
	II	174.116	36.456	210.572
	III	174.894	36.792	211.686
	IV	173.504	36.836	210.340
2010	I	174.299	37.159	211.458
	II			212.000

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

L'augmentation de l'emploi au deuxième trimestre de 2010 s'est accompagnée de difficultés croissantes de recrutement de nouveaux travailleurs dans les entreprises de construction. Cette tendance s'est maintenue au troisième trimestre. Les prévisions des six prochains mois des employeurs en ce qui concerne l'emploi dans l'ensemble de l'industrie de la construction sont également favorablement orientées depuis le début de 2010 même si les perspectives du deuxième trimestre de 2010 étaient quelque peu plus pessimistes que celles des premier et troisième trimestres de 2010.

Le Graphique 3-1 montre l'évolution du chômage temporaire. En janvier et février, le chômage temporaire était très répandu du fait de la rigueur de l'hiver. Il a diminué par la suite. Jusqu'en juillet, le chômage temporaire était inférieur au niveau noté en 2009 ; par la suite, il s'est accru légèrement plus fortement qu'en 2009.

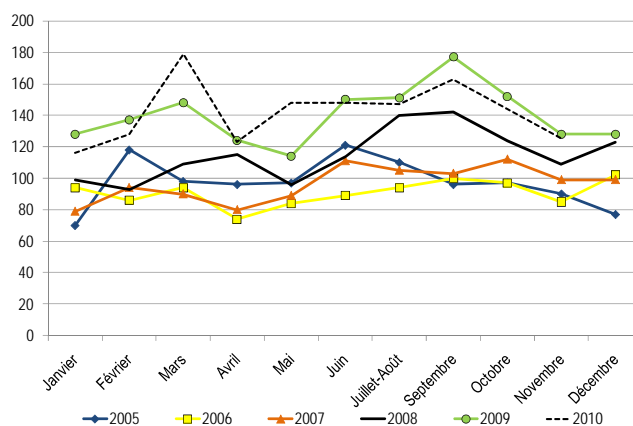
Graphique 3-1 : Evolution du chômage temporaire des travailleurs dans l'industrie de la construction de janvier 2007 à septembre 2010



Source : CCE sur la base de l'ONSS

2010 se caractérise par un nombre élevé de faillites. Les chiffres relatifs aux faillites étaient très élevés en 2009 par rapport aux années précédentes ainsi que le montre le Graphique 3-2 s'agissant de la construction. Mais les chiffres de 2010 n'en étaient pas pour autant moins élevés. En 2010, plus de 1500 entreprises de la construction déposeront leurs comptes. Ce nombre élevé de faillites montre que la crise n'est pas encore surmontée dans le secteur de la construction.

Graphique 3-2 : Nombre de faillites parmi les entreprises de la construction en Belgique, 2005-2010



Source : CCE sur la base de Graydon Belgium

4 Perspectives à court terme

En 2010, l'économie mondiale a renoué avec la croissance après l'année de crise 2009. La crise économique a été quelque peu atténuée grâce notamment aux diverses mesures d'aide au secteur de la construction telles que l'abaissement de la TVA pour les constructions neuves et les démolitions et reconstructions. Nous voyons que l'abaissement de la TVA n'est pas resté sans effet sur les autorisations de bâtir délivrées pour des logements. Le non résidentiel reste cependant à la traîne. Et aucune amélioration claire ne s'annonce après la baisse abrupte. En outre, la forte augmentation du nombre de logements autorisés n'est pas pérenne. Succédant à l'effet d'accélération de l'extinction de l'abaissement de la TVA, un effet d'écho pourrait fort bien comprimer vivement le nombre de nouvelles autorisations de bâtir.

Divers pays sont confrontés à d'importants déficits budgétaires et à des dettes élevées. Les marchés financiers s'en inquiètent. A tel point même que la Grèce et l'Irlande ont déjà dû faire appel à l'aide de l'Union européenne et du FMI. D'autres pays risquent également d'être concernés. De nombreux pays sont soumis à une forte pression en termes d'assainissement vigoureux de leur budget. La Belgique devrait également serrer la ceinture. La question est de savoir comment et quand le gouvernement résorbera le déficit budgétaire. L'impact sur le génie civil peut cependant se faire sentir vigoureusement.

La construction de logements est durement touchée par la crise. La construction résidentielle a cependant connu un recul moins marqué en Belgique en 2009 que dans le reste de la zone euro parce que le marché des biens immobiliers résidentiels réels a connu moins de dérèglements. En outre, l'abaissement temporaire de la TVA a donné une impulsion supplémentaire à la construction résidentielle.

La Belgique est confrontée à un parc de logements vieilli et peu respectueux de l'environnement. Elle connaît en outre une évolution démographique telle qu'il est nécessaire que les décideurs politiques belges fournissent des efforts pour adapter le parc de logements aux nouveaux défis sociétaux.

La construction non résidentielle a également été malmenée et est restée sous pression au premier semestre de 2010. Ce n'est qu'au troisième trimestre de 2010 que les entreprises ont retrouvé un taux d'occupation normal. De nombreuses entreprises pensent que le redressement économique sera durable, ce qui encourage de nouveaux investissements dans un proche avenir. On escompte que les entreprises procéderont en 2011 à de nouveaux investissements en bâtiments.

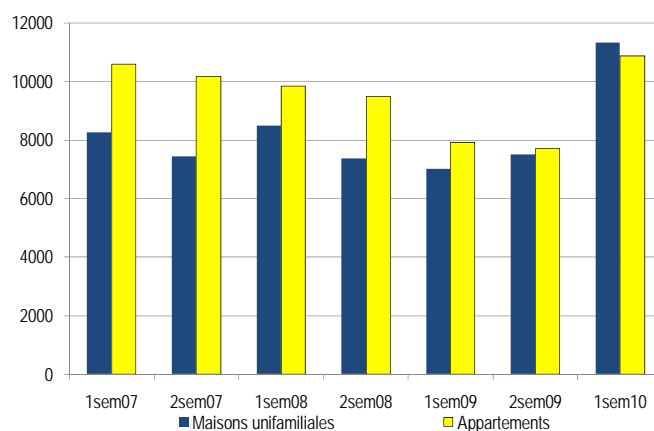
Le génie civil dépend largement des investissements publics. Grâce à ceux-ci, l'année 2009 s'est assez bien passée. Et également en 2010, le génie civil devrait pouvoir récolter les fruits des investissements publics. Vu le cycle d'investissement des autorités publiques locales en fonction des élections et vu que des élections auront lieu en 2012, ce sous-secteur devrait bénéficier d'une dynamique positive. On escompte une forte croissance des investissements en 2011. Le seul facteur d'incertitude est l'impact des assainissements budgétaires.

Il est impératif que les pouvoirs publics continuent à s'intéresser au secteur de la construction. Comptant plus de 200.000 travailleurs, il constitue une source importante d'emplois. En outre, les besoins en logements et en bonne infrastructure restent encore importants en Belgique. La Belgique a en effet besoin d'une bonne infrastructure afin de pouvoir maintenir la croissance économique à long terme. Si l'on réserve suffisamment d'attention et de moyens à l'industrie de la construction, celle-ci sera à même d'être l'un des moteurs de la croissance économique.

ANNEXE

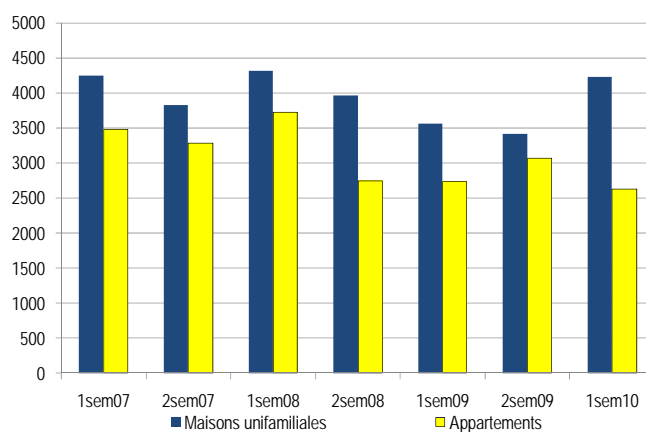
ANNEXE

Graphique 4-1 : Région flamande : logements autorisés 2007-2010 (par semestre)



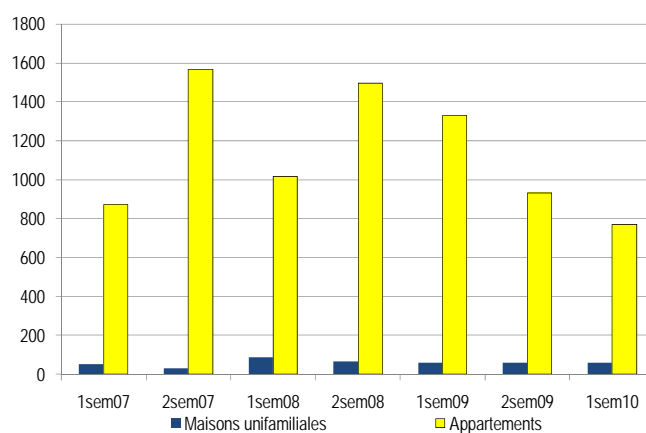
Source : CCE sur la base du SPF Economie

Graphique 4-2 : Région wallonne: logements autorisés 2007-2010 (par semestre)



Source : CCE sur la base du SPF Economie

Graphique 4-3 : Région de Bruxelles-Capitale : logements autorisés 2007-2010 (par semestre)



Source : CCE sur la base du SPF Economie