

Février 2026

## Perspectives du Secteur de la construction en Belgique

### La reprise se dessine : le secteur de la construction sort progressivement de la récession en Belgique

#### Résumé

Pour la première fois depuis plusieurs années, le secteur de la construction a connu une légère amélioration en Belgique en 2025, tout en restant sous pression. La confiance des entreprises est non seulement restée plus faible qu'en 2024, mais elle était également bien en dessous de la moyenne à long terme. Dans le même temps, les carnets de commandes ont continué à se dégarnir, ce qui a détérioré les attentes du secteur. Le début de l'année 2026 n'a guère amélioré la situation : en janvier, les mêmes indicateurs de confiance se sont à nouveau détériorés. En outre, le nombre de faillites a atteint un nouveau record en 2025. Avec 2 780 faillites dans le secteur de la construction, ce total est supérieur de 6% à celui de 2024, les petites et jeunes entreprises étant touchées de manière plus forte.

Le volume de production de l'ensemble du secteur de la construction a augmenté de 0,45% au cours des 11 premiers mois de 2025 par rapport à la même période de 2024. La construction de bâtiments a enregistré une nouvelle contraction de 0,91%. Après les baisses enregistrées en 2023 (-3,8 %) et 2024 (-2,6 %), cela indique néanmoins une stabilisation progressive. Ainsi, la relance du marché secondaire de l'immobilier (biens existants), associée au taux de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction, redonnent un peu d'espoir au secteur. Les permis de construire pour les logements neufs montrent également des signes de stabilisation. Dans le même temps, des risques structurels persistants limitent l'ampleur et le rythme de la reprise. Non seulement le nombre de permis de construire reste historiquement bas, mais il ne correspond pas aux besoins en matière de logement, notamment en raison de la forte baisse des permis de construire pour les appartements, pourtant essentiels pour construire des logements abordables. En outre, les mesures européennes plus strictes en matière de lutte contre le changement climatique et de commerce menacent d'augmenter encore le coût des matériaux de construction, dans un contexte où les prix des matériaux sont déjà nettement plus élevés aujourd'hui qu'en 2022. La reprise semble donc avoir commencé, mais elle est manifestement progressive. Pour l'ensemble du secteur de la construction, après une croissance de l'ordre de 0,5 % en 2025, nous prévoyons une croissance de 0,7 % en 2026 et de 0,8 % en 2027. Nous prévoyons que la reprise de la production de bâtiments ne sera que modérée, avec, après une légère baisse de 0,7 % en 2025, une croissance modeste de 0,2 % en 2026 et de 0,5 % en 2027.

#### La faiblesse des indicateurs de conjoncture en 2025 laisse présager une pression persistante sur le secteur de la construction

Le secteur de la construction est sous pression depuis plusieurs années. Selon l'enquête mensuelle auprès des entreprises du secteur de la construction, publiée par la Commission européenne, la confiance s'est encore affaiblie en 2025, passant de -5,2 en moyenne en 2024 à -6,8 l'année dernière. Le mois de décembre a connu une légère amélioration par rapport aux mois d'octobre et de novembre. Ce rebond semble dû à de meilleures

Alissa Lefebvre  
Economiste  
Bruxelles +32 (0) 471 31 18 91  
[Alissa.lefebvre@ing.com](mailto:Alissa.lefebvre@ing.com)

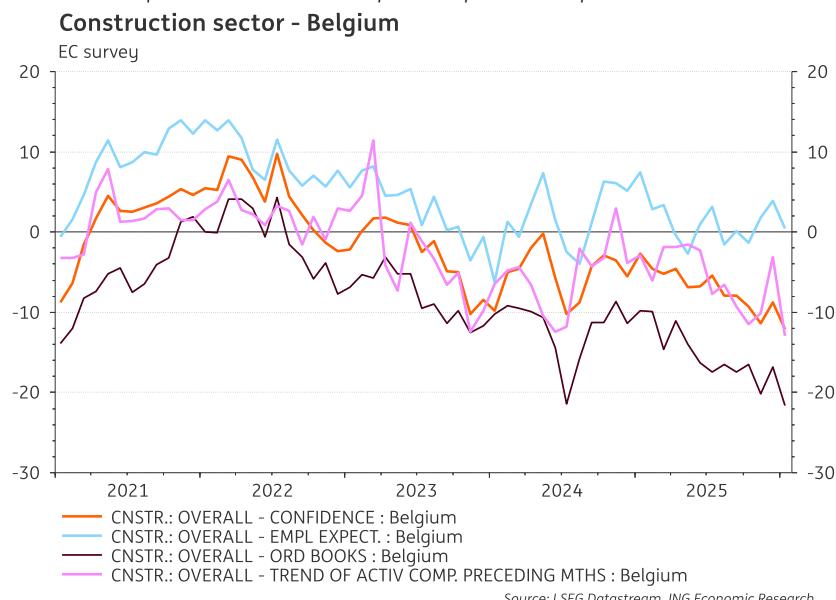
prévisions en matière d'emploi et à une reprise prudente de l'activité par rapport aux mois précédents. Malgré cette légère amélioration en décembre, la confiance des entreprises est restée inférieure à la moyenne à long terme durant l'année 2025 et s'est à nouveau détériorée en janvier 2026.

Si l'on examine les composantes sous-jacentes, on constate que la tendance de l'activité en 2025 s'est légèrement améliorée par rapport à 2024 (de -5,6 à -5,4). Cette amélioration s'est toutefois avérée de courte durée, puisqu'une nouvelle baisse a suivi en janvier de cette année. Les prévisions d'emploi ont également évolué de manière défavorable, la moyenne passant de 1,6 en 2024 à 1,5 en 2025, avec un affaiblissement supplémentaire en janvier 2026 par rapport au mois précédent. En outre, l'évolution des carnets de commande s'est encore détériorée : alors que l'indice les reflétant atteignait encore -12 en moyenne en 2024, il a chuté à -15 en 2025 et même à -21,6 en janvier 2026.

Ces chiffres suggèrent que, pour l'instant, les entreprises de construction belges ne profitent que très peu de la reprise du marché immobilier secondaire (biens existants). Bien que le secteur de la construction ait de nouveau enregistré une croissance positive de la production en 2025, les retombées positives du marché immobilier secondaire restent limitées pour l'instant. Toutefois, nous espérons que 2026 nous rapprochera encore un peu plus de la reprise.

### Fig. 1. La confiance reste fragile

Résultats de l'enquête de la Commission européenne auprès des entreprises



Source : Commission européenne

### Nouveau record de faillites dans le secteur de la construction en 2025

Le nombre de faillites a atteint un nouveau record en 2025. Avec 2 780 faillites, le total est supérieur d'environ 6 % à celui de 2024, ce qui place l'année 2025 dans le haut de la fourchette de ces dernières années. À titre de comparaison, la moyenne des dix dernières années est inférieure de plus de 800 faillites/an, ce qui montre à quel point les dernières années ont été exceptionnellement difficiles pour le secteur. Cependant, il y a aussi des signes de stabilisation. En 2022, 2023 et 2024, le nombre de faillites a augmenté beaucoup plus rapidement qu'en 2025, ce qui pourrait indiquer une future stabilisation des faillites malgré leur niveau encore élevé. N'oublions pas que le nombre de faillites est un indicateur retardé du cycle de l'activité, qui ne réagit qu'avec retard à l'amélioration du cycle économique.

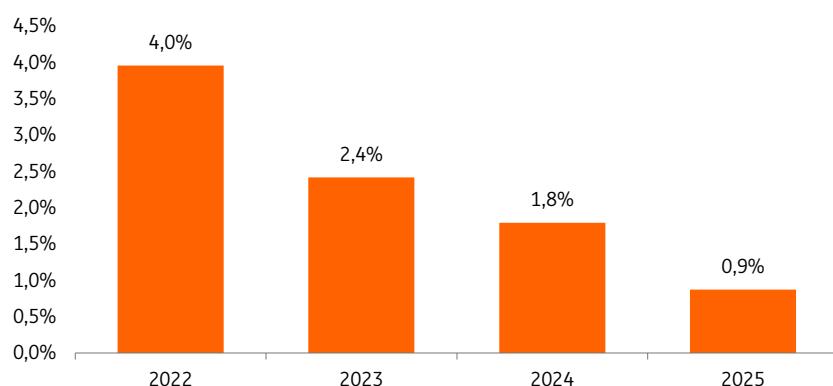
Lorsque nous examinons le type d'entreprises qui tombent en faillite, nous constatons que certaines tendances se répètent. Ce sont surtout les petites entreprises, plus précisément celles qui comptent moins de cinq salariés, qui font le plus souvent faillite (95 % du total des faillites en 2025). Les jeunes entreprises se distinguent également. Ceci dit,

la proportion d'entreprises de moins de cinq ans a légèrement diminué, passant de 45 % en 2024 à 43 % en 2025, tandis que celle des entreprises de cinq à neuf ans a légèrement augmenté, passant de 26 % à 30 %. Toujours est-il qu'en 2025, près des trois quarts des entreprises ayant fait faillite avaient moins de 10 ans. Cela peut s'expliquer par un certain nombre de facteurs. Par exemple, les coûts de création d'une entreprise dans le secteur de la construction sont relativement faibles, ce qui signifie que de nombreuses entreprises sont créées, mais qu'elles disparaissent plus rapidement. En outre, en Flandre, l'abolition de la loi sur les obligations de compétences depuis 2019 joue également un rôle important. Par conséquent, aujourd'hui, n'importe qui peut créer une entreprise de construction sans avoir de connaissances obligatoires en gestion d'entreprise ou en ingénierie professionnelle, ce qui rend le secteur plus accessible mais aussi plus vulnérable, en particulier pour les jeunes entrepreneurs ayant une expérience limitée et peu de réserves financières.

Néanmoins, nous constatons que le nombre de nouvelles entreprises entrant sur le marché continue également à diminuer. Par exemple, entre janvier et novembre 2025, le nombre de nouvelles inscriptions a de nouveau diminué de 8 % par rapport à la même période en 2024. Ainsi, le nombre d'entreprises de construction a diminué pour la première fois en 2025 par rapport à l'année précédente. Compte tenu de la pénurie croissante de logements et de la nécessité d'effectuer de plus en plus de travaux de rénovation pour répondre à la (future) législation sur les normes énergétiques, il deviendra de plus en plus important de disposer d'un nombre suffisant d'entreprises de construction pour réaliser ces travaux.

**Fig. 2. Le taux de croissance des entreprises de construction actives est en baisse depuis des années**

Croissance annuelle du nombre d'entreprises actives dans le secteur de la construction (novembre de chaque année)



Source : Statbel

**Mais la reprise du marché de l'immobilier existant se fait discrètement sentir**

**La production dans le secteur de la construction redevient positive en 2025, mais pas encore pour les bâtiments**

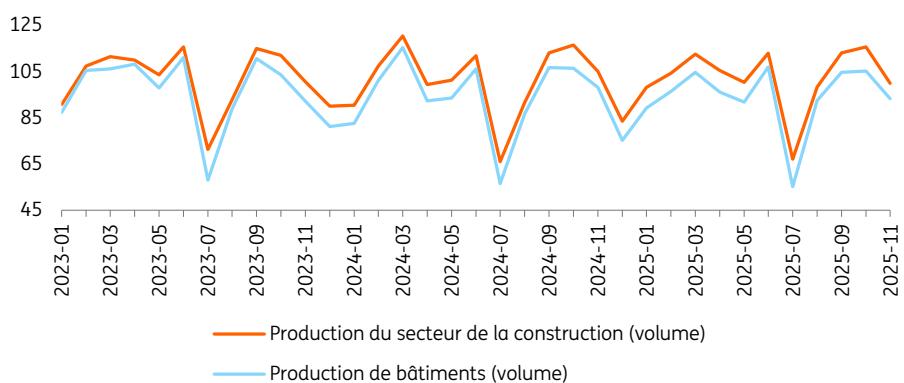
Au cours des 11 premiers mois de 2025, le secteur de la construction a connu une nouvelle reprise modeste, la production en volume augmentant de 0,45% par rapport à la même période en 2024. Le secteur a ainsi confirmé nos prévisions selon lesquelles 2025 serait une année de croissance positive après une année 2024 faible. Pour les bâtiments, l'histoire reste légèrement moins positive : nous constatons toujours une baisse de 0,91% de la production par rapport à 2024. Toutefois, il y a des signes évidents de progrès. En 2024, par exemple, la production pour cette même période était encore inférieure de 2,2% à celle de 2023, et en 2023, elle était même inférieure de 4,3 % à celle de l'année précédente. La tendance indique donc une stabilisation progressive, bien que la reprise soit plus lente que prévu. Cela se reflète également dans la valeur ajoutée du secteur de la construction dans le PIB belge, qui a augmenté de 3,8 % en 2025 par rapport à 2024.

En outre, nous constatons que la production de bâtiments (ligne bleue) est restée à la traîne de l'ensemble du secteur de la construction (ligne orange) au cours des dernières

années. Le Bureau fédéral du Plan souligne que les travaux d'infrastructure se sont relativement bien comportés en 2023, ce qui a eu un impact positif sur l'ensemble du secteur de la construction. Cette dynamique a été soutenue par l'investissement des collectivités locales dans la perspective des élections communales de 2024. En 2024 et 2025 également, l'investissement public se maintient à un niveau élevé, y compris l'investissement fédéral dans la défense et les efforts d'investissement des régions et communautés dans le cadre des plans de relance et de la liaison Oosterweel en Flandre. Cela a contribué à renforcer la production de l'ensemble du secteur de la construction par rapport à la production de bâtiments de ces dernières années.

**Fig. 3. La production de bâtiments est plus faible que les autres branches du secteur depuis plusieurs années**

Indice du volume de production dans l'ensemble du secteur de la construction et spécifiquement pour les bâtiments, avec 2021 = 100



Source : Commission européenne

Nous nous attendons à ce que la reprise du secteur de la construction se poursuive par étapes, avec une stagnation ou une légère croissance dans les années à venir. Mais même pour la production de bâtiments, certains signes indiquent que 2026 pourrait bien être l'année du retour de la croissance.

Ainsi, on constate que le marché immobilier des logements existants montre à nouveau des signes de reprise depuis le milieu de l'année 2024. Nous nous attendons à ce que cela ait un effet d'entraînement positif sur le marché de la construction neuve. Nous nous attendons dès lors toujours à une reprise graduelle du secteur de la construction, même si elle est progressive.

**Tableau. 1. Evolution et prévisions de la production dans le secteur de la construction**

Volume de production	2024	2025	2026	2027
Secteur de la construction (bâtiments, infrastructures, rénovations, etc.)	-1,2%	0,5%	0,7%	0,8%
Bâtiments	-2,6%	-0,7%	0,2%	0,5%

Source : Eurostat, prévisions ING

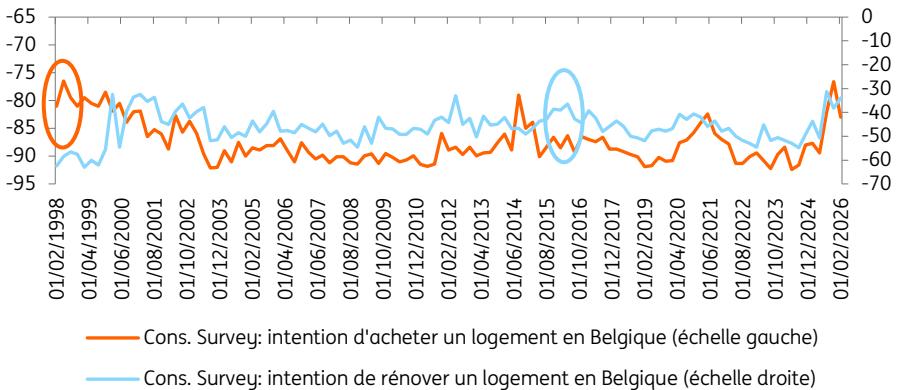
#### Les nouvelles mesures prises en 2025 ont stimulé la volonté d'acheter et de rénover

L'année 2025 a été marquée par une nette reprise du marché immobilier. L'évolution des taux hypothécaires a été un facteur clé de cette évolution. Depuis 2024, ils ont recommencé à baisser. Cette évolution a été suivie d'une stabilisation et d'une nouvelle légère augmentation. Toutefois, la récente augmentation s'est avérée insuffisante pour dissuader les acheteurs. Ils semblent graduellement accepter que la période des taux d'intérêt extrêmement bas est révolue. Cette attitude réaliste a fait que l'intention d'acheter un logement en 2025 a atteint son niveau le plus élevé depuis 1998, bien qu'elle ait de nouveau légèrement diminué début 2026. Cet indicateur comprend non seulement l'achat de logements existants, mais aussi la construction d'un logement, c'est-à-dire les nouveaux projets de construction.

Il existe par ailleurs un deuxième indicateur clé : l'intention de rénover. Elle a également connu une forte augmentation en 2025. Après une légère baisse au quatrième trimestre, les intentions ont de nouveau augmenté en 2026. Ainsi, le niveau de l'indicateur est resté exceptionnellement élevé en 2025 et en début 2026. Il est même le plus élevé depuis 2016. Par conséquent, Euroconstruct estime que près de 70 % de tous les projets de construction résidentielle en 2025 seront des projets de rénovation.

**Fig. 4. L'intention d'acheter et de rénover a rebondi en 2025**

Intention d'acheter ou de rénover un logement en Belgique dans les 12 mois, sur la base de l'enquête de consommation de la Commission européenne. Le solde reflète la différence entre les réponses positives et négatives : une ligne croissante (moins négative) indique une plus grande intention d'acheter ou de rénover



Source : Enquête de la Commission européenne auprès des consommateurs

Pour les logements existants, l'intérêt a été stimulé en 2025 par un changement fiscal majeur : la réduction des droits d'enregistrement pour les maisons familiales individuelles et occupées par leur propriétaire<sup>1</sup> en Flandre et en Wallonie. Cette mesure a permis de réduire considérablement les coûts d'achat, permettant aux acheteurs de consacrer davantage de budget au logement lui-même. En conséquence, le nombre de transactions et le nombre de prêts hypothécaires ont à nouveau fortement augmenté, entraînant une croissance des prix plus forte que les années précédentes.

En Flandre, deux mesures supplémentaires spécifiquement liées au marché de la rénovation et de la construction neuve ont également été introduites. Tout d'abord, l'exigence de rénovation a été à nouveau assouplie. Cela a permis de réduire l'ensemble des travaux obligatoires, ce qui a amélioré l'accessibilité financière des logements ayant un faible score énergétique, entraînant une augmentation de la demande pour ce type de logements. Malgré l'assouplissement, un score PEB D doit encore être atteint, donc ces biens nécessitent toujours des rénovations, mais moins importantes. On constate donc que les prêts hypothécaires combinés pour l'achat et la rénovation ont continué à croître en 2025, bien que moins fortement qu'en 2024. La baisse des prix de l'énergie peut avoir joué un rôle supplémentaire, car le sentiment d'urgence de lancer des rénovations énergétiques est alors moindre que lorsque les prix sont plus élevés.

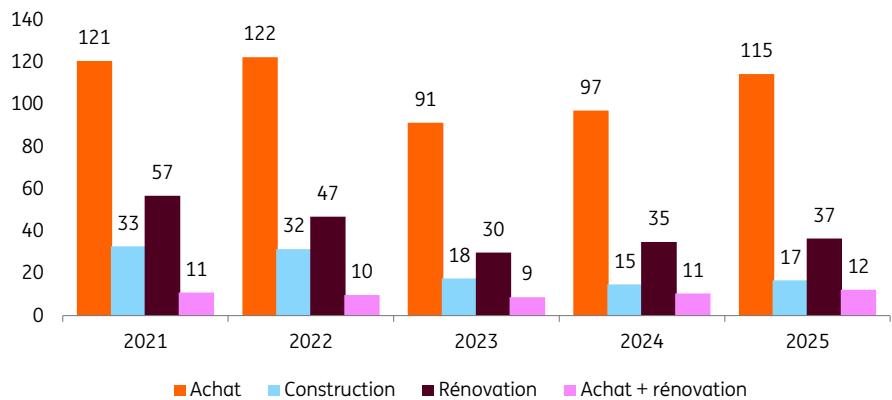
En outre, le régime de TVA à 6 % pour la démolition et la reconstruction a été maintenu et étendu sous condition aux promoteurs immobiliers. Ainsi, après trois années de croissance négative, on observe à nouveau une légère augmentation des prêts hypothécaires à la construction en 2025. Dans un pays comme la Belgique, où seuls 14 % du parc immobilier a été construit après 2002, ce régime de TVA réduite pourrait non seulement rendre les nouvelles constructions plus abordables, mais aussi inciter fortement à remplacer les logements obsolètes et énergivores par des constructions neuves répondant à des normes énergétiques de plus en plus strictes. Notre enquête ING auprès des consommateurs nous apprend d'ailleurs que les Belges ne veulent pas faire de

<sup>1</sup> En Flandre, de 3 % à 2 % et en Wallonie, de 12,5 % à 3 %. En Wallonie, par contre, le "chèque habitat" a été supprimé en compensation.

compromis sur l'efficacité énergétique lors de l'achat d'une nouvelle maison, même pas pour des raisons financières<sup>2</sup>.

**Fig. 5. Davantage de prêts hypothécaires ont été contractés en 2025, toutes finalités confondues**

Nombre (milliers) de prêts hypothécaires octroyés au cours des 11 premiers mois de chaque année



Source : BNB

#### Amélioration possible des permis de construire

Les taux hypothécaires ne déterminent pas seulement le coût de financement d'un projet, mais influencent également le nombre de permis de construire. Un taux hypothécaire plus bas réduit le coût de financement d'un prêt hypothécaire et augmente donc la capacité d'emprunt. L'inverse est vrai pour les taux hypothécaires plus élevés. Les années précédentes, nous avons constaté que la hausse des taux hypothécaires coïncidait avec une baisse du nombre de permis de construire. Ce déclin a commencé en 2022, lorsque l'inflation et les taux d'intérêt ont augmenté, et s'est poursuivi chaque année depuis lors. Depuis la mi-2024, les taux d'intérêt à long terme ont à nouveau baissé, en ce compris les taux hypothécaires, ce qui a freiné progressivement la baisse du nombre de permis de construire<sup>3</sup> (en moyenne, le nombre de permis a diminué mensuellement au cours des 10 premiers mois de l'année d'environ 0,7 % en 2024, tandis qu'en 2025, la baisse moyenne n'était que de 0,4 %). Toutefois, nous ne pensons pas que cette amélioration débouchera sur une reprise vigoureuse. En effet, entre-temps, les taux hypothécaires ont de nouveau augmenté, rendant le coût de financement un peu plus onéreux. Nous nous attendons donc à ce que le nombre de permis de construire octroyés s'améliore encore, mais sans accélération majeure.

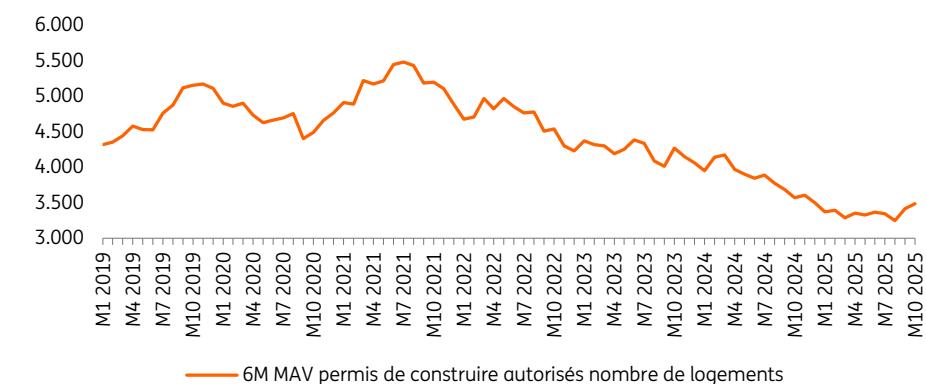
Cette amélioration se reflète non seulement sur l'ensemble du marché, mais aussi spécifiquement sur le marché des nouvelles constructions résidentielles. Ainsi, le graphique ci-dessous montre que la moyenne mobile des permis de construire pour les logements neufs s'est stabilisée, avant d'enregistrer même une légère hausse en 2025. Ici aussi, cependant, nous ne nous attendons pas à un énorme rebond, mais plutôt à un creux avec une baisse moins importante du nombre permis cette année par rapport à l'année dernière. S'il est positif que la médiation soit de plus en plus utilisée pour résoudre les litiges en matière de permis, son obtention reste une procédure coûteuse, longue et complexe, et nous ne nous attendons donc pas à une augmentation considérable du nombre de permis octroyés pour le moment. Pour être complet, on notera qu'en Flandre, l'amélioration de la procédure d'octroi est à l'ordre du jour dans le cadre du nouveau Toekomstpact signé en 2025.

<sup>2</sup> Dans notre enquête ING Consumer Survey de septembre 2025, 64% des 1003 Belges interrogés ont déclaré qu'ils ne feraient pas de compromis sur l'efficacité énergétique afin de maintenir les coûts de construction aussi bas que possible.

<sup>3</sup> Le nombre total de permis de construire en Belgique couvre à la fois les bâtiments résidentiels et non résidentiels et comprend à la fois les nouveaux projets de construction et les rénovations.

**Fig. 6. Les permis de construire semblent enfin évoluer dans la bonne direction**

Moyenne mobile sur six mois du nombre de nouveaux permis de construire (bâtiments résidentiels) octroyés



Source : Statbel

### Mais des défis persistants sont à relever

Enfin, nous continuons de souligner deux préoccupations essentielles qui influenceront fortement le secteur de la construction dans les années à venir. D'une part, l'inadéquation entre l'offre et la demande s'accentue en raison de la forte diminution du nombre de permis pour les appartements. D'autre part, le renforcement des règles européennes en matière de lutte contre le réchauffement climatique et de commerce exerce une pression supplémentaire sur les prix des matériaux à forte teneur en carbone, ce qui pèse sur la structure des coûts des projets futurs. L'ensemble de ces développements montre clairement que la voie à suivre pour le secteur de la construction sera loin d'être simple.

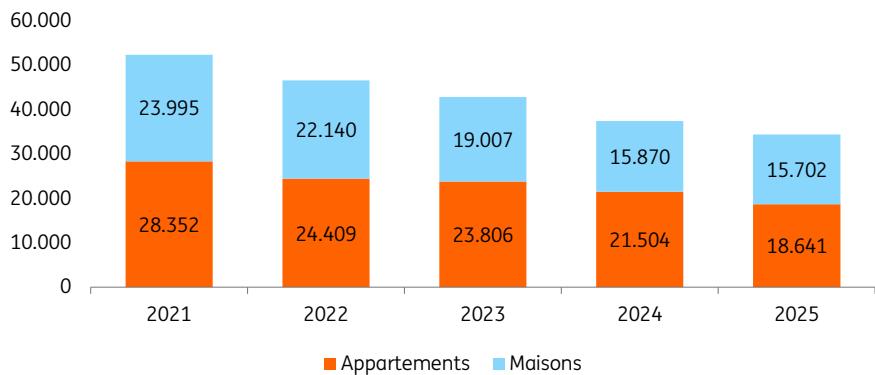
#### L'inadéquation entre l'offre et la demande s'accentue : Les permis de construire des appartements diminuent de 13%

On l'a vu, le nombre de permis de construire pourrait avoir atteint un point bas. Néanmoins, le problème ne réside pas seulement dans le nombre de permis de construire, mais aussi dans le type de permis délivrés. Au cours des 10 premiers mois de 2025, 8 % de permis en moins ont été délivrés pour des biens résidentiels par rapport à 2024, principalement en raison d'une forte baisse des permis pour des appartements (-13%) et, dans une moindre mesure, pour des maisons (-1%). Néanmoins, nous savons, grâce à notre étude précédente consacrée aux évolutions démographiques, que la taille moyenne des ménages va se réduire davantage à l'avenir, avec notamment une forte croissance du nombre de ménages d'une seule personne. Cela implique une demande croissante de logements plus petits et abordables, autrement dit des appartements.

Ces dernières années, nous avons vu le parc immobilier belge s'adapter progressivement à cette tendance : en 2025, 31 % des logements résidentiels étaient des appartements, contre 26 % en 2015. Cependant, la part des appartements dans le nombre total de permis de construire est passée d'une moyenne de 57 % au cours des 10 premiers mois de 2024 à 54 % au cours de la même période en 2025. Cela peut s'expliquer par le fait que ce sont en grande partie les investisseurs qui s'intéressent aux nouveaux appartements. Or, la hausse des taux d'intérêt a de nouveau augmenté le coût du financement des biens immobiliers, rendant ces projets moins attrayants pour les investisseurs. En outre, nous prévoyons une légère augmentation des taux d'intérêt à long terme dans les années à venir, ce qui pourrait potentiellement limiter davantage l'attrait des investissements en immobilier. Néanmoins, il reste important pour le secteur de répondre aux tendances démographiques et au besoin de logements abordables. Pour y parvenir, la construction d'un nombre suffisant d'appartements devra rester une priorité dans les années à venir.

**Fig. 7. Le besoin croissant de petites unités de logements abordables ne se traduit pas par des permis de construire et, par conséquent, par des projets qui peuvent démarrer**

Nombre de permis de construire accordés pour des appartements et des maisons au cours des 10 premiers mois de chaque année



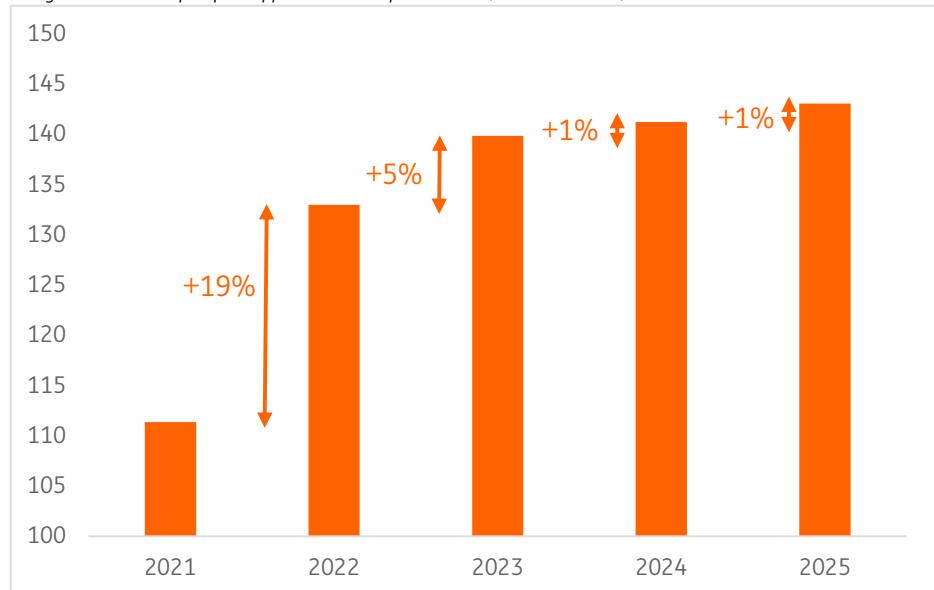
Source : Statbel

#### Des règles européennes plus strictes pèsent sur le prix des matériaux à forte teneur en carbone

La principale contrainte pesant sur l'activité du secteur de la construction en 2025 est la faiblesse persistante de la demande de nouvelles constructions. La demande est devenue de plus en plus contraignante depuis 2022, lorsque l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et la forte augmentation des prix des matériaux ont exercé une pression sur le marché. En conséquence, l'accessibilité des logements neufs a diminué. Bien que les prix de ces matériaux se soient plus ou moins stabilisés depuis, ils restent à des niveaux plus élevés qu'auparavant.

**Fig. 8. Les prix des matériaux de construction sont restés stables ces dernières années, mais à un niveau plus élevé qu'auparavant**

Mercurial - Indice / 2021 prix des matériaux de construction : indice moyen par an et pourcentage d'augmentation des prix par rapport à l'année précédente (Nov 2020 = 100)



Source : SPF économie

En outre, la Commission européenne a annoncé à la fin de l'année dernière qu'elle souhaitait protéger l'industrie sidérurgique européenne en introduisant des droits d'importation supplémentaires sur l'acier étranger.

Plus précisément, deux changements majeurs ont été annoncés<sup>4</sup> par rapport à la législation actuelle :

- 1) Les importations exemptées de droits seront réduites à 18,3 millions de tonnes par an (-47% vs 2024).
- 2) Les importations hors quota seront taxées plus lourdement : 50 % au lieu de 25%.

La Commission européenne a calculé que l'introduction de nouvelles mesures sur les importations d'acier, telles qu'elles figurent dans le projet de loi, entraînerait une augmentation moyenne du prix du fer et de l'acier d'environ 3,25 % d'ici à 2030. Mais selon la principale association européenne du secteur, l'augmentation pourrait atteindre 30 %. Ils soulignent que la Commission procède à une évaluation moyenne, alors que les produits de niche ou les aciers spécialisés pourraient être beaucoup plus touchés. Par conséquent, nous nous attendons à une pression à la hausse sur les prix de l'acier en Europe, et donc aussi en Belgique.

Comme la législation actuelle expire le 30 juin 2026, l'impact sur les prix de l'acier ne commencera probablement à se manifester qu'à partir du second semestre 2026. En outre, les projets à forte consommation d'acier, tels que les travaux d'infrastructure et les immeubles commerciaux, seront les plus touchés. Les projets de construction résidentielle devraient être moins touchés, car ils utilisent généralement moins d'acier.

À cela s'ajoute l'effet combiné d'autres mesures, telles que le mécanisme CBAM et le système d'échange de quotas d'émission. Le CBAM est entré en vigueur le 1er janvier de cette année pour les importations de ciment, d'acier, d'aluminium et d'autres produits à forte intensité en carbone. À partir de 2027, les importateurs devront donc payer une taxe sur les émissions générées en 2026, calculée sur la base des émissions de CO<sub>2</sub> dans le pays d'origine<sup>5</sup>. Cela augmente les coûts pour les importateurs et devrait entraîner une légère augmentation des prix de ces produits au cours des prochaines années.

#### **La reprise est amorcée, mais reste progressive**

Après des années particulièrement difficiles, l'année 2025 semble avoir prudemment marqué un tournant pour le secteur de la construction en Belgique. Malgré les difficultés persistantes, telles que le niveau faible de la confiance des entreprises, les taux de faillite historiquement élevés et les carnets de commandes peu remplis, plusieurs évolutions laissent présager une reprise progressive. Ainsi, la production de la construction est redevenue légèrement positive en 2025 et la valeur ajoutée du secteur dans le PIB belge a augmenté. Le marché immobilier des logements existants a rebondi, aidé par des politiques de relance telles que la réduction des droits d'enregistrement et une volonté renouvelée d'acheter et de rénover. Le nombre de permis de construire semble également se stabiliser, ce qui suggère que la spirale négative est progressivement brisée. L'ensemble de ces signes positifs constitue la base d'une nouvelle amélioration, quoique timide, en 2026.

Cela dit, d'importants défis structurels subsistent. La demande de nouvelles constructions reste faible, l'accessibilité est sous pression et le nombre de permis octroyés reste historiquement bas. En outre, l'écart entre l'offre et la demande se creuse, avec une pénurie de permis pour les appartements en particulier, alors que la démographie indique

---

<sup>4</sup> En plus de ces changements, la CE a annoncé des mesures supplémentaires pour empêcher les importateurs de contourner la législation. Cela accroît non seulement la charge administrative, mais peut également allonger les délais d'importation. Grâce à cette mesure, nous nous attendons à ce que l'acier importé à bas prix soit moins disponible, ce qui donnera aux producteurs européens un plus grand pouvoir de fixation des prix.

<sup>5</sup> Les importateurs de l'UE qui importent plus de 50 tonnes de produits concernés par le CBAM doivent demander le statut de déclarant CBAM agréé. Ils devront acheter des certificats CBAM dans le pays où ils sont basés. Le prix de ces certificats est calculé sur la base du prix de vente aux enchères des quotas du SEQE-EU (système d'échange de quotas d'émissions), exprimé en €/tonne de CO<sub>2</sub> émise: en 2026 sur la base de la moyenne trimestrielle et à partir de 2027 sur la base de la moyenne hebdomadaire. Il s'agit de compenser l'avantage des importateurs qui ne paient pas les coûts du système d'échange de quotas d'émission, afin que les produits dans l'UE (et soumis au SEQE) puissent être traités sur un pied d'égalité. De plus amples informations sont disponibles sur le sur cette page dédiée.

justement un besoin croissant d'unités de logement plus petites et abordables. En outre, les réglementations européennes plus strictes en matière de lutte contre le changement climatique et de commerce exercent une pression à la hausse sur les prix des matériaux de construction à forte intensité de carbone, ce qui pourrait encore augmenter le coût des projets futurs.

L'ensemble de ces éléments laisse présager un rétablissement progressif. L'orientation est positive, mais une reprise complète et généralisée n'est pas encore en vue. Les prochaines années seront décisives pour déterminer si l'amélioration actuelle peut se poursuivre et si elle sera suffisamment forte pour éliminer les goulets d'étranglement structurels dans le secteur.

## **Disclaimer**

Cette publication a été préparée par la division d'analyse économique et financière de ING Belgique S.A. ("ING") exclusivement à titre d'information, sans tenir compte des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des moyens d'un utilisateur en particulier. Les informations dans cette publication ne constituent ni une recommandation de placement, ni un conseil fiscal, juridique ou en investissement, ni une offre ou une incitation à acheter ou vendre des instruments financiers. Même si toutes les précautions ont été prises pour assurer que les informations contenues dans ce document ne soient ni erronées, ni trompeuses au moment de la publication, ING ne peut pas garantir l'exhaustivité ni l'exactitude des informations communiqués par des tiers. ING ne peut pas être tenue pour responsable d'éventuelles pertes directes ou indirectes suite à l'utilisation de cette publication, sauf faute grave. Les opinions, prévisions ou estimations sont uniquement celles du ou des auteurs à la date de la publication et peuvent être modifiées sans préavis, sauf indication contraire.

La distribution de cette publication peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires dans certains états et les personnes qui entrent en possession de celle-ci doivent se renseigner à propos de ces restrictions et les respecter.

Cette publication est soumise à la protection du copyright et des droits des bases de données et ne peut être reproduite, distribuée ou publiée par quiconque, quel que soit l'objectif, sans l'accord préalable explicite et écrit de ING. Tous les droits sont réservés. L'entité juridique responsable de la publication ING Belgique S.A. est agréée par la Banque Nationale de Belgique et est supervisée par la Banque Centrale Européenne (BCE), la Banque Nationale de Belgique (BNB) et l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) . ING Belgique S.A. est enregistrée en Belgique (n° 0403.200.393 ) au registre des personnes morales de Bruxelles

À l'attention des investisseurs américains : toute personne qui souhaite discuter de cette publication ou effectuer des transactions dans un titre mentionné dans ce document doit prendre contact avec ING Financial Markets LLC, qui est membre de la NYSE, la FINRA et la SIPC et qui fait partie de ING, et qui a accepté la responsabilité de la distribution de ce document aux États-Unis conformément aux dispositions en vigueur.

Editeur responsable : Peter Vanden Houte, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles, Belgique.