

Février 2024

Étude de construction d'ING: Le secteur de la construction croît de 1,9% en 2023, mais 2024 s'annonce comme une année plus difficile

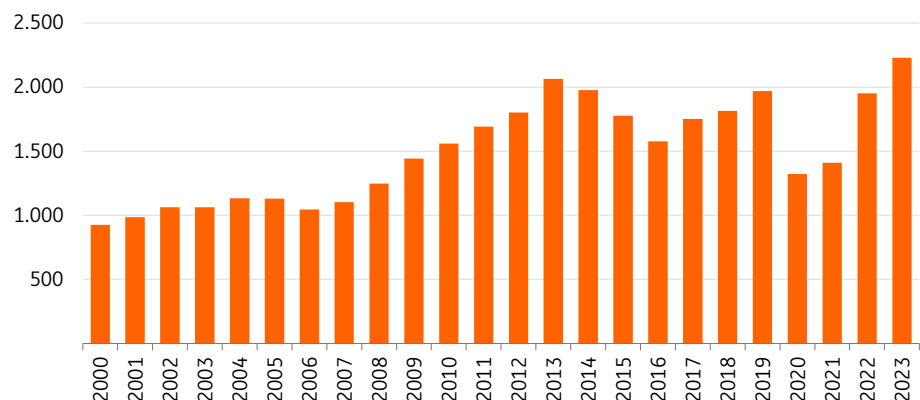
Malgré une forte baisse de la demande et un nombre record de faillites, le secteur de la construction a progressé de 1,9% l'an dernier, ce qui est un peu plus rapide que l'ensemble de l'économie belge. Néanmoins, 2024 s'annonce comme une année plus difficile. En outre, les prix des matériaux de construction à forte consommation d'énergie ne baisseront pas immédiatement.

Le secteur de la construction continue de croître fortement malgré un nombre record de faillites

Malgré de forts vents contraires, le secteur de la construction a connu une forte croissance l'année dernière. Selon les chiffres officiels de l'Institut de Comptes Nationaux, le secteur belge de la construction a connu une croissance moyenne de 1,9% en 2023. Cette croissance est même plus rapide que celle de l'économie belge dans son ensemble, qui s'est élevée à 1,5% l'année dernière. Ce résultat est remarquable car la demande, surtout résidentielle, a fortement chuté l'année dernière. La forte hausse des taux d'intérêt et le coût élevé des matériaux de construction ont considérablement freiné la demande de nouvelles constructions et de projets de rénovation.

De plus, selon les chiffres de Statbel, 2230 entreprises de construction belges ont fait faillite en 2023, soit une augmentation de 14% par rapport à 2022. Ainsi, chaque jour, plus de 6 entreprises de construction ont fermé leurs portes. C'est plus que l'année record 2013, où 2065 entreprises de construction belges ont fait faillite. Ce sont surtout les jeunes entreprises qui font faillite plus rapidement. Près d'un quart (22%) du nombre de faillites concerne des entreprises créées il y a moins de trois ans. Les petites entreprises restent également particulièrement vulnérables. 93% des faillites concernent des entreprises comptant jusqu'à 4 employés. La chute de la demande et l'abolition des mesures de soutien instaurées pendant la pandémie, qui permettaient encore à certaines entreprises de se maintenir à flot, ont entraîné la fermeture de nombreuses jeunes et petites entreprises.

Fig. 1: Nombre de faillites d'entreprises dans le secteur de la construction



Source: Statbel

Wouter Thierie

L'économiste
 Bruxelles +32 (0) 477 42 45 38
 wouter.thierie@ing.com

Les carnets de commande bien remplis ont conduit à une bonne année 2023

Les projets de construction ont un délai de réalisation très long. L'année dernière, le secteur de la construction a encore pu bénéficier de la forte demande de nouvelles constructions qui avait émergé après la pandémie. De nombreux projets ont ensuite été retardés en raison de problèmes dans les chaînes d'approvisionnement, de sorte que la production n'avait pas pu suivre la demande pendant un temps. Les prix élevés de l'énergie ont également incité de nombreuses personnes à rendre leurs maisons plus économes en énergie. Enfin, il y a eu les plans de relance après la pandémie qui ont boosté la demande dans le secteur. Ainsi, au début de l'année 2023, les carnets de commande étaient très bien remplis, ce qui a permis au secteur de continuer à croître solidement.

Malgré une forte baisse dans le secteur résidentiel, les entreprises et les gouvernements ont continué à investir fortement en 2023 et cette tendance devrait se poursuivre l'année prochaine. Selon les dernières projections de la BNB, les investissements des entreprises ont augmenté de 8,6 % en 2023 et devraient augmenter de 4,3 % en 2024. Les investissements publics ont également augmenté de 5,1 % en 2023. Avec les élections à venir, cette croissance devrait s'accélérer cette année (la BNB prévoit une hausse des investissements publics de 10,6 % en 2024). Cela stimule le nombre de travaux d'infrastructure publique, tels que la construction de routes, de ponts, etc.

L'investissement public suit largement le cycle des élections locales. Les dépenses d'investissement des municipalités sont généralement beaucoup plus élevées au cours des dernières années de la législature et atteignent leur maximum au cours d'une année électorale. Cela s'explique par le fait que de nombreux hommes politiques souhaitent présenter de nouvelles réalisations avant les élections. En outre, la préparation des travaux d'infrastructure publique prend également du temps. Il faut souvent plusieurs années avant que le premier coup de pioche puisse être donné, ce qui signifie que de nombreux travaux ne commencent qu'au cours de la seconde moitié de la législature.

Le marché de la construction résidentielle voit se profiler des nuages sombres pour 2024

La construction résidentielle se porte encore assez bien aujourd'hui, mais plusieurs indicateurs laissent présager un net ralentissement en 2024. Par exemple, les carnets de commande sont de moins en moins remplis. La forte hausse des taux hypothécaires depuis le début de l'année 2022 a rendu le financement d'une rénovation ou d'une nouvelle construction nettement plus onéreux. En outre, les coûts de construction et de rénovation ont augmenté beaucoup plus vite que l'inflation, et donc aussi que les salaires. Cela a considérablement freiné la demande de nouvelles constructions et de rénovations.

Le nombre de permis de construire, un bon indicateur de l'activité du secteur de la construction résidentielle dans un avenir proche, a diminué de 13% entre début 2023 et octobre par rapport à la même période de l'année précédente. La baisse a été plus forte pour les maisons individuelles (-14%) que pour les appartements (-4%). Le nombre de permis de rénovation a également diminué de 8%. Les fabricants de matériaux de construction, souvent les premiers touchés dans la chaîne, ont également vu la demande diminuer fortement et ont réduit leur production. La production de matériaux de construction tels que le béton, le ciment et les briques a diminué de près d'un quart en novembre 2023 par rapport au début de l'année 2022.

Outre les taux d'intérêt élevés et le coût élevé des matériaux de construction, nous nous attendons également à ce que la suppression du taux de TVA favorable de 6% pour la démolition et la reconstruction pour les constructeurs non privés ralentisse le secteur. En outre, le long délai de traitement des permis reste un point sensible pour le secteur.

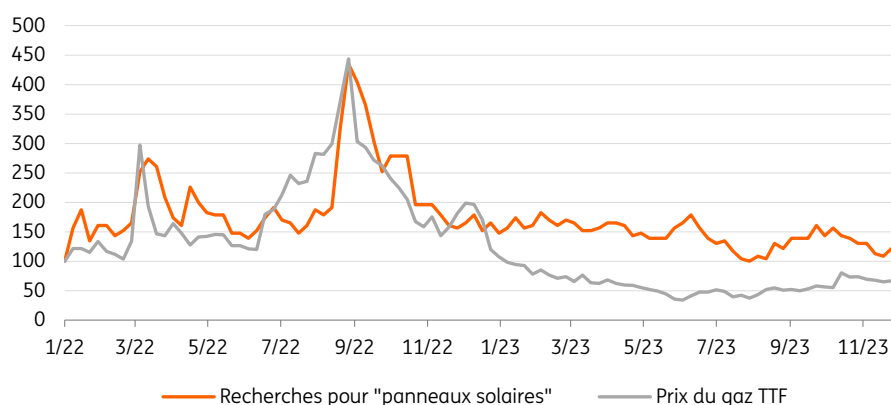
La baisse des prix de l'énergie freine le marché de la rénovation

Outre la hausse des taux d'intérêt et des coûts, la baisse des prix de l'énergie a également ralenti de manière significative le marché de la rénovation. En 2022, les prix élevés de l'énergie ont eu un grand avantage: les gens ont commencé à chercher en masse des moyens de rendre leurs maisons plus efficaces sur le plan énergétique, comme des panneaux solaires, des pompes à chaleur, une isolation supplémentaire, ce qui les a rendus moins dépendants des prix élevés et volatils de l'énergie. Les prix élevés de

l'énergie avaient considérablement réduit la période d'amortissement de ces investissements.

Une analyse des données de Google Trends montre également une relation étroite entre le niveau des prix de l'énergie et l'intérêt pour les mesures d'économie d'énergie. Ces dernières années, par exemple, il y avait une forte corrélation entre le prix du gaz TTF et le nombre de recherches de "panneaux solaires", le pic des recherches coïncidant exactement avec le pic du prix du gaz TTF à la fin du mois d'août 2022. Ainsi, la baisse des prix de l'énergie a supprimé une motivation majeure pour améliorer l'efficacité énergétique des habitations.

Fig. 2: Les prix élevés de l'énergie ont suscité l'intérêt pour les panneaux solaires



Source: Google trends, Refinitiv

Le mauvais temps a gêné plus d'une entreprise de construction sur dix pendant les mois d'hiver

De plus, les fortes pluies de décembre et les chutes de neige et les températures froides de janvier ont entraîné de nombreux retards pour les entreprises de construction effectuant des travaux en extérieur, tels que la construction de toits et de routes. Selon l'enquête mensuelle de la Commission européenne auprès des entreprises, 16 % des entreprises de construction en décembre et 12% en janvier ont déclaré que les conditions météorologiques avaient retardé leur production en raison de fortes pluies.

Les prix de nombreux matériaux de construction resteront élevés

Les prix de nombreux matériaux de construction, tels que le bois et le plastique, ont baissé par rapport aux niveaux records atteints ces derniers mois, mais restent bien plus élevés qu'avant 2022. Il est intéressant de noter que les matériaux de construction à forte consommation d'énergie, tels que le béton et le ciment, n'ont pratiquement pas baissé, malgré la chute brutale des prix de l'énergie au cours de l'année écoulée. En novembre de l'année dernière, les prix de vente moyens de ces matériaux de construction en Europe n'étaient inférieurs que de 1% par rapport à leur niveau record de l'été 2023.

Nous estimons que les prix de ces matériaux de construction à forte consommation d'énergie resteront élevés dans les mois à venir. Alors que les prix de l'énergie ont baissé, le coût d'autres intrants essentiels à la production de ces matériaux de construction, tels que le sable, la pierre et l'argile, ont augmenté de près d'un quart au cours des deux dernières années. En outre, nous estimons que les prix de ces intrants pèsent 2,5 fois plus lourd dans le coût total que les coûts de l'énergie.

Par ailleurs, les matériaux de construction tels que le béton et le ciment sont lourds et encombrants. Ils sont donc souvent commercialisés sur des marchés locaux relativement petits, ce qui réduit la concurrence. Les fournisseurs de ces produits disposent donc d'un plus grand pouvoir de marché, ce qui se traduit généralement par des prix plus élevés et moins volatils. Les matériaux de construction plus légers, tels que le bois et l'acier, sont commercialisés à l'échelle mondiale et la concurrence est donc beaucoup plus forte. Lorsque la demande diminue et que les stocks des fournisseurs augmentent, cela se traduit généralement par une baisse des prix un à deux mois plus tard. Par exemple, le

cuivre et le zinc sont devenus un peu moins chers au cours de l'année écoulée en raison de la faiblesse de la demande chinoise.

La prochaine vague de rénovation stimulera le secteur dans les décennies à venir

Ainsi, 2024 promet d'être une année plus faible pour le secteur de la construction. Néanmoins, les perspectives à long terme sont favorables pour la construction. Le secteur de la construction a une énorme opportunité de contribuer à la transition énergétique à long terme. En effet, 85% des logements ne répondent actuellement pas aux normes énergétiques. Le nombre de rénovations doit être multiplié par trois ou quatre pour atteindre les objectifs climatiques en 2050. L'objectif européen de neutralité climatique d'ici à 2050 devrait donc déclencher une vague de rénovations dans les années à venir. Les infrastructures publiques ont également besoin d'être rénovées. Les écoles, hôpitaux, maisons de repos, autoroutes, voies navigables, chemins de fer... sont souvent gravement obsolètes et entravent la croissance.

Par ailleurs, il est inquiétant de constater qu'en dépit de la baisse de la demande, le secteur éprouve toujours les plus grandes difficultés à attirer des travailleurs qualifiés adéquats. Le VDAB, le Forem et Actiris a récemment annoncé que plusieurs professions de la construction, telles que celles de chef de chantier, de calculateur de construction et d'ouvrier routier, figuraient parmi les dix professions les plus difficiles à pourvoir dans notre pays. En outre, le vieillissement de la population et la faiblesse de l'afflux de nouveaux arrivants aggraveront encore la pénurie dans les années à venir. Cette pénurie structurelle risque fort de retarder certains des grands défis auxquels le pays est confronté, comme le verdissement du parc immobilier, et d'augmenter les coûts et les délais d'attente pour les rénovations énergétiques.

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

Au Royaume-Uni, ces informations sont approuvées et/ou communiquées par ING Bank N.V., London Branch. ING Bank N.V., London Branch est autorisée par la Prudential Regulation Authority et est soumise à la réglementation de la Financial Conduct Authority et à une réglementation limitée de la Prudential Regulation Authority. ING Bank N.V., London Branch est enregistrée en Angleterre (numéro d'enregistrement BR000341) au 8-10 Moorgate, London EC2 6DA.

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.