

20 février 2019

Julien Manceaux

 Senior Economist
 Brussels +32 2 547 33 50
 Julien.Manceaux@ing.be

Steven Trypsteen

 Economist
 Brussels +32 2 547 33 79
 Steven.Trypsteen@ing.be

ING Belgian Economic Newsletter

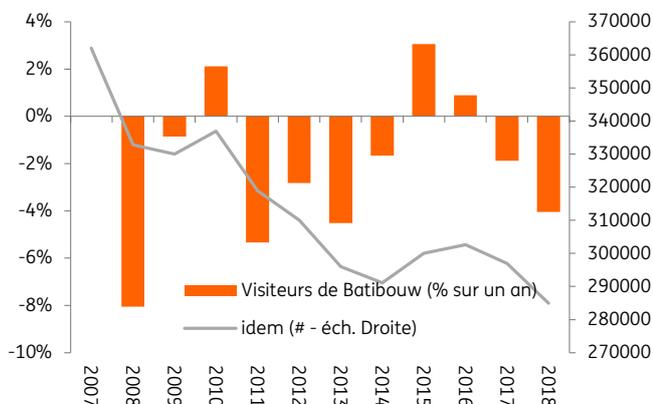
Boom de la construction en Flandre en 2018

Le secteur de la construction a vu sa valeur ajoutée augmenter pour la première fois en 3 ans en 2018 et l'optimisme du secteur est à son plus haut depuis 30 ans. Les volumes prêtés en 2018 pour de nouvelles constructions ont atteint 5,6 milliards d'euros, mais ces chiffres cachent la présence des investisseurs qui ont poussé l'activité en Flandre, et en particulier à la Côte, alors que la Région Wallonne et Bruxelles ont vu une stabilisation des tendances. Les projets de rénovation sont par contre moins nombreux. A l'heure du boom, le salon Batibouw fera-t-il salle comble ?

Batibouw sera-t-il victime d'une crise existentielle en 2019 ?

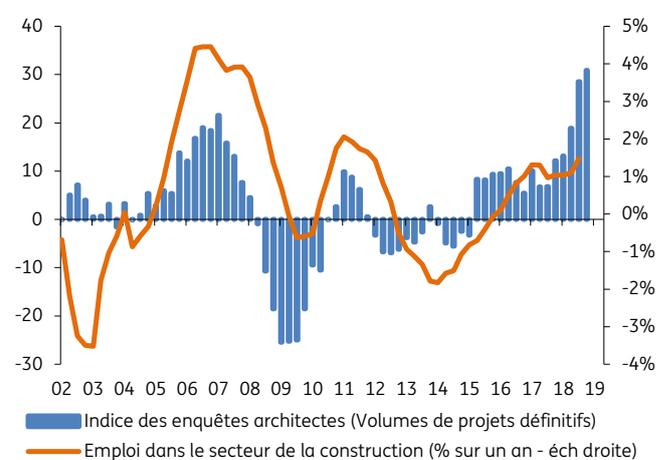
La 60ème édition de Batibouw ouvrira ses portes dans quelques jours, une occasion de prendre le pouls du secteur de la construction résidentielle. La fréquentation du salon a parfois été par le passé le reflet du dynamisme du secteur : la forte baisse de fréquentation du salon entre 2008 et 2014 (Cf. Graphique 1) pouvait en effet illustrer le marasme du secteur dont la valeur ajoutée brute n'a progressé que de 5,5% sur ces 7 années. Après deux années plus positives en 2015 et 2016, 2017 avait à nouveau manqué la cible des 300.000 visiteurs, malgré un contexte particulièrement favorable pour le crédit hypothécaire. En 2018, la fréquentation a à nouveau baissé (-4% à 285.000 visiteurs), un phénomène étonnant au vu des performances du secteur l'an dernier, qui pourrait appeler un changement de formule si le flux de visiteurs devait à nouveau aller à contre-courant du dynamisme du secteur pour la 60ème édition.

Gr 1 La fréquentation de Batibouw, un reflet de l'activité du secteur



Source: La Libre Belgique, Le soir, RTBF

Gr 2 L'emploi dans le secteur de la construction devrait bénéficier de l'optimisme, au plus haut depuis 30 ans



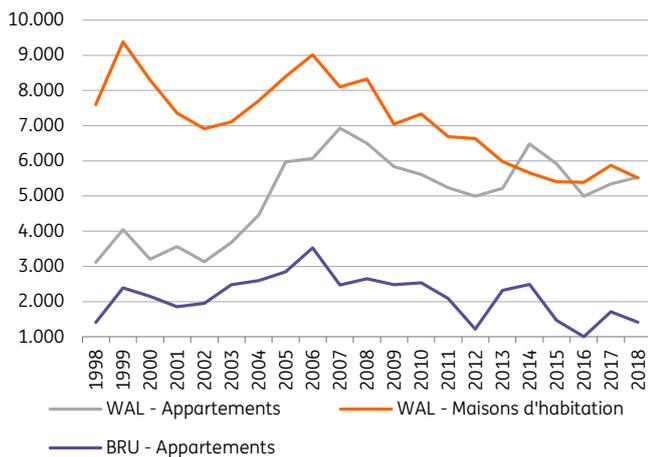
Source: BNB

Une année 2018 dynamique pour la construction

2018 aura en effet vu la valeur ajoutée brute du secteur progressé d'environ 0,5% en 2018, après deux années de baisse. L'emploi s'est également repris, progressant de 1,2% sur l'année, comme en 2017, à 276.000 travailleurs au 3ème trimestre, dont 26%

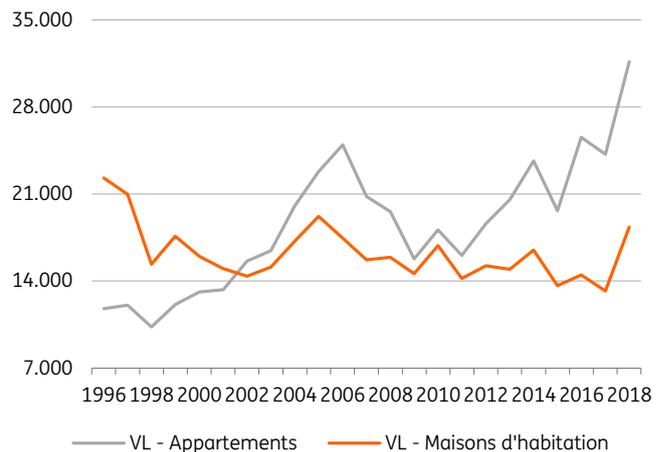
d'indépendants. Si l'emploi dans le secteur n'a pas encore retrouvé son niveau de début 2012 (277.000), il en est désormais proche. L'optimisme est d'ailleurs de rigueur dans les enquêtes de confiance. L'indice d'activité de l'enquête menée par la BNB auprès des architectes montrait ainsi au dernier trimestre 2018 son plus haut niveau depuis trente ans (juin 1988) pour la construction résidentielle, ce qui devrait normalement continuer de booster l'emploi (Cf. Graphique 2). Le secteur commence donc 2019 sur le bon pied et, malgré un ralentissement attendu au niveau de la croissance économique, nous pensons que la croissance de la valeur ajoutée devrait continuer de s'accélérer cette année, et pourrait même légèrement dépasser celle du PIB (attendue à 1,2%). Par ailleurs, l'adoption progressive de nouvelles technologies pourrait lever certains freins à sa productivité (lire Encadré).

Gr 3 Région wallonne : évolution des permis de bâtir (# par an)



Source: Statbel

Gr 4 Région flamande : évolution des permis de bâtir (# par an)



Source: Statbel

Les permis de bâtir battent des records en Flandre, surtout à la Côte

L'activité dans le résidentiel neuf a offert des développements très contrastés entre régions. 80% de l'activité se situe en Flandre, qui a connu une forte hausse des permis de bâtir, non seulement pour les appartements plébiscités par les investisseurs depuis 2017, mais également pour les maisons en 2018.

On constate que ce sont surtout les investisseurs qui portent le marché. En effet, si il n'y a jamais eu autant de permis de bâtir en Flandre en 2018, on ne peut pas parler d'un nombre record de prêts hypothécaires à la construction. Les quelques 33.200 prêts réalisés en 2018 sont certes à un plus haut depuis les 36.000 enregistrés en 2011 (suite aux mesures de relance par la baisse de la TVA), mais des niveaux supérieurs à 34.000 n'étaient pas rares avant la crise financière de 2008.

On peut y voir un impact de la raréfaction des terrains en Flandre depuis 15 ans, mais aussi un effet de la hausse du « ticket d'entrée » pour le candidat constructeur. En effet, on constate que si le nombre de prêts n'est pas exceptionnel, les volumes prêtés sont historiques : les volumes de prêts hypothécaires à la construction ont atteint un niveau record de 5,6 milliards d'euros en 2018. Autrement dit, le montant du prêt moyen accordé est en forte hausse: sur un an, le prêt moyen accordé pour une construction neuve a progressé de 6,8% en 2017 et 3% en 2018, à 168.300€, c'est 50% de plus qu'il y a 10 ans (à titre de comparaison, le prêt hypothécaire moyen pour un achat sur le marché secondaire a augmenté de 27% sur les dix dernières années, tout comme les prix de l'immobilier existant). Or, sur la même période, la surface bâtie s'est fortement réduite en Flandre (-27% par unité bâtie, un phénomène qui ne s'observe pas en Wallonie) si l'on considère le nombre de mètres carrés bâtis par permis.

Si les investissements ont porté le marché des appartements en Flandre en 2018 (31.600 permis délivrés sur l'année si on extrapole l'activité enregistrée sur les 10 premiers mois de l'année soit 26.374 permis), on peut noter la contribution notable des principales communes de la Côte qui ont montré des volumes exceptionnellement élevés en termes de permis de bâtir pour appartements en 2018 : on enregistre pratiquement autant à Ostende (1770) qu'à Gand (1900), qui forment avec Anvers (2380) le top 3 de Flandre en 2018. Parmi les 20 communes où le plus d'appartements ont vu des permis accordés en 2018, on trouve également Knokke (1000), Middelkerke (470), Nieuport (440), et Heist (410). Autrement dit, sur les 20 communes où l'on construit le plus d'appartements en Flandre, une sur quatre est à la Côte. Cela laisse penser que la forte croissance observée en 2017 et 2018 n'est sans doute pas soutenable à terme dans la mesure où les flux d'investissements soutiennent rarement l'activité aussi fortement. Si nous tablons vers une stabilisation à haut niveau pour 2019, il est probable que des conditions de financement moins favorables à partir de 2020 laissent place à des rythmes de construction moins exceptionnels.

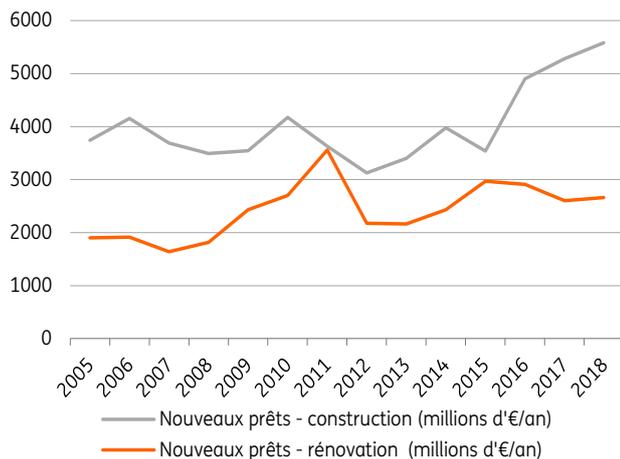
La situation évolue peu en Wallonie

Si le nombre de permis accordés pour des maisons en Flandre devrait repasser le cap des 17.000 unités en 2018, on n'observe pas de tel mouvement dans le sud du pays où le cap des 6.000 unités ne devrait pas être franchi en 2018. Après le rebond de 2017, on observe même une baisse de 6%. La tendance observée en Flandre sur les appartements ne s'observent qu'à de rares endroits en Wallonie. Globalement, le nombre de permis enregistrés en 2018 est égal à la moyenne des 10 dernières années, soit 5.500. On observe cependant des communes avec des programmes de construction aussi élevés que certaines communes de Flandre. Ainsi, Ottignies-Louvain-la-Neuve est la commune wallonne avec le plus permis de bâtir pour appartements délivrés en 2018 (470), suivie de Liège (440) et Charleroi (278). Par ailleurs, contrairement à la Flandre, on n'observe pas en Wallonie de baisse de la surface des logements construits en moyenne (même si on en peut bien entendu exclure que ce phénomène se produise à certains endroits, il semble être compensé ailleurs). Enfin, à Bruxelles, Bruxelles-Ville (295) et Molenbeek-Saint-Jean (245) constituent 40% des quelques 1.400 permis délivrés pour des appartements dans la région en 2018, un chiffre en ligne avec la moyenne observée depuis 2015 et largement sous les 2.400 enregistrés en moyenne au cours des dix années précédentes. La rareté des biens sous la pression démographique dans la capitale ne devrait dès lors pas faiblir. Nous n'attendons pas de développement particulier dans ces deux régions en 2019 par rapport aux rythmes observés en 2018.

La rénovation ne semble plus avoir le vent en poupe

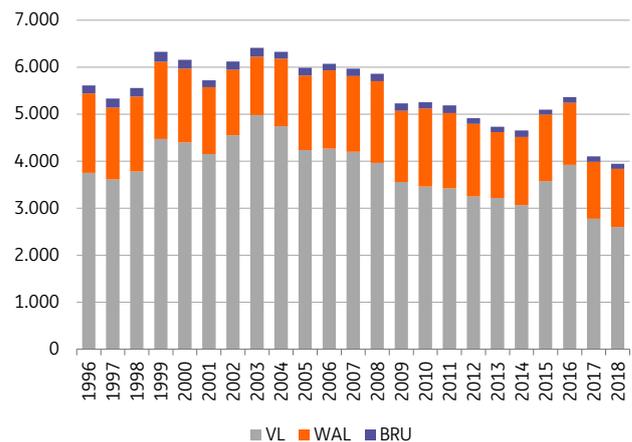
Si les volumes prêtés à la construction de logements neufs ont battu des records en 2018 (5,6 milliards d'euros), on ne peut pas en dire autant des prêts à la rénovation (Cf. Graphique 5), qui, tout comme le nombre de projets (Cf. Graphique 6), a stagné en 2018. Le nombre de permis pour des projets de rénovation est même à un plus bas de plus de 20 ans (moins de 4000 projets enregistrés en 2018), surtout en Flandre. Cependant, au vu des volumes prêtés, on constate que la valeur du projet moyen a plutôt progressé puisque le prêt hypothécaire moyen pour une rénovation était de pratiquement 50.000€ en 2017 et 2018 contre 36.600€ en moyenne au cours des dix années précédentes. Moins de projet, mais plus importants en moyenne donc.

Gr 5 Evolution des nouveaux crédits (milliards d'euros par an) à fins de construction et de rénovation résidentielles



Source: BNB

Gr 6 Permis pour des projets de rénovation par région



Source: Statbel

Encadré 1 La productivité dans la construction : vers une levée des freins ?

La faible productivité du secteur de la construction est un problème depuis un certain temps. La raison principale en est que les entreprises de construction sont moins intensives en capital qu'en travail (ce qui implique plus de concurrence et de fragmentation et donc moins de productivité) et qu'elles peuvent difficilement réaliser des économies d'échelle. C'est dû à beaucoup de facteurs, qui sont difficiles à éliminer rapidement. Prenons par exemple le fait que la production soit locale. Cela rend difficile la production dans une usine. De ce fait, les entreprises de construction investissent moins que les entreprises industrielles dans des outils de production. Un autre facteur important est que les constructions sont rarement les mêmes, ce qui rend difficile la réalisation d'économies d'échelle lors de la production, d'autant que le stockage de pièces est difficile.

Bien que la productivité n'ait pas vraiment augmenté ces dernières années, nous entrevoyons un potentiel de hausse dans les années à venir. En effet, nous pensons que les nouvelles technologies permettront de travailler de manière plus productive tout en réduisant l'empreinte écologique du secteur de la construction. La vague verte dans la société est un argument supplémentaire pour utiliser bon nombre de ces nouvelles technologies.

Considérons, par exemple, le modèle d'information du bâtiment (BIM). Cette technologie permet de faire de la "construction numérique". On construit d'abord numériquement, puis sur le terrain. Cela facilite la détection des erreurs, ce qui limite les coûts inutiles et permet une utilisation plus optimale des matériaux. Vert et productif. De plus, cela permet de garder une trace des matériaux utilisés. Cela facilite la valorisation du bâtiment et stimule également la réutilisation de ces matériaux lors de la démolition. Si vous savez ce qu'il y a dans un bâtiment et comment, il sera plus facile de réutiliser des matières premières ou des pièces. De cette manière, tout bâtiment peut également être considéré comme un lieu de stockage pour les matériaux de construction.

Le BIM n'est pas la seule technologie capable à la fois de réaliser des gains de productivité sur les chantiers tout en réduisant l'empreinte écologique des bâtiments à long terme. L'imprimante 3D, l'Internet des objets, les drones, les systèmes de construction modulaire et les nouveaux modèles commerciaux tels que «Product as Service» sont tous prometteurs pour l'amélioration de la productivité. Cependant, comme ces technologies entraînent des coûts, il est possible qu'elles provoquent aussi plus de consolidation dans le secteur à l'avenir.

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.