

13 mars 2023

## Perspectives : Secteur de la construction belge

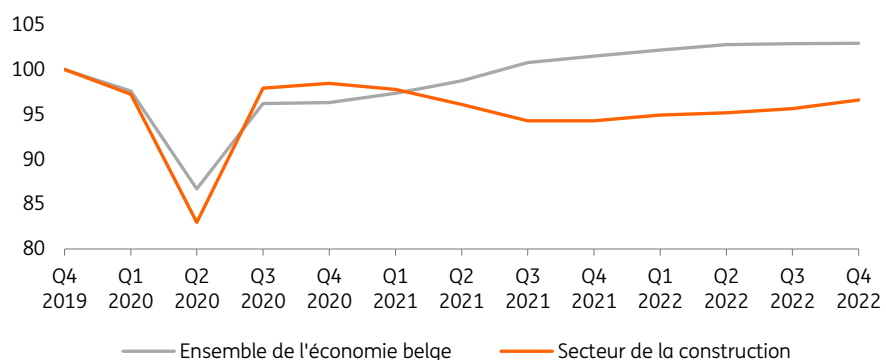
### Une année difficile pour le secteur de la construction

Malgré les vents contraires liés au renchérissement des matériaux de construction et à la hausse des taux d'intérêt, le secteur de la construction a connu une année 2022 satisfaisante et a même fait mieux que les pays voisins. Cependant, plusieurs signes indiquent que l'activité va ralentir en 2023. L'année dernière, le nombre de permis de bâtir octroyé pour des logements neufs a fortement chuté, mais la baisse a été encore plus importante pour les immeubles commerciaux et bien plus importante que dans les pays voisins. Le nombre de permis pour la rénovation d'immeubles commerciaux a également atteint un point bas. La lenteur des politiques d'octroi de permis ne fait qu'aggraver la situation. En outre, la pression sur les prix dans le secteur reste historiquement élevée. Nous prévoyons que le secteur connaîtra une croissance de 0,5% cette année et de 1% l'année prochaine. Malgré les vents contraires actuels, les perspectives à long terme du secteur de la construction sont favorables, grâce aux besoins de rénovation.

#### Le secteur de la construction reste inférieur de 3,4% à son niveau d'avant la crise

Au quatrième trimestre 2022, l'activité a augmenté de 2,4% par rapport au même trimestre 2021. En rythme trimestriel, le secteur progresse même de 1% par rapport au troisième trimestre. Cette évolution s'explique d'une part par des carnets de commandes bien remplis depuis le début de 2022, reflétant la forte demande de travaux de construction et de rénovation pendant la pandémie, et d'autre part par l'hiver doux, qui a entraîné moins d'arrêts de travail dus aux mauvaises conditions météorologiques. Malgré cette progression, l'activité au quatrième trimestre était encore inférieure de 3,4% au niveau d'avant la pandémie (figure 1). Il faudra probablement attendre 2025 pour que le secteur retrouve son niveau d'avant la pandémie. Cette situation contraste avec celle de l'économie belge, où l'activité au quatrième trimestre 2022 était déjà supérieure de 2,9% au niveau d'avant la pandémie.

**Fig. 1. Valeur ajoutée brute du secteur de la construction par rapport à l'économie belge (T4 2019 = 100)**



**Wouter Thierie**  
 Economiste  
 Bruxelles  
 Wouter.thierie@ing.com

Source : Eurostat

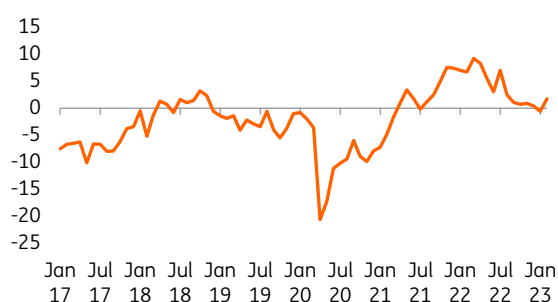
Le secteur belge de la construction a surpassé l'an dernier les secteurs de la construction des pays voisins. L'activité du quatrième trimestre 2022 a été inférieure à celle du même trimestre 2021 en France (-0,5%) et en Allemagne (-0,7%). Aux Pays-Bas, le secteur a

progressé de 1,5% en glissement annuel, ce qui reste nettement inférieur au taux de croissance belge. La bonne performance du secteur belge de la construction l'année dernière peut être attribuée à plusieurs facteurs, notamment la réduction du taux de TVA pour les démolitions-reconstructions, la forte demande de nouvelles constructions et de rénovations pendant la pandémie qui s'est poursuivie en 2022 et diverses mesures régionales visant à soutenir les rénovations écoénergétiques.

### La confiance des entreprises semble se stabiliser

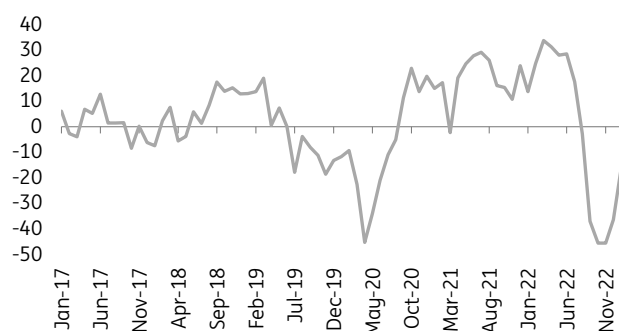
La confiance des entreprises dans le secteur belge de la construction (figure 2) a atteint en mars 2022 son niveau le plus élevé depuis 1990, mais a rapidement chuté par la suite en raison de l'augmentation des prix des matériaux de construction, de la hausse des taux d'intérêt et de l'incertitude macroéconomique. Ces derniers mois, la confiance semble se stabiliser, en partie grâce à la baisse des prix de l'énergie et de l'inflation, ainsi qu'à une économie plus résistante que prévu. La confiance a légèrement augmenté en février, mais il est encore trop tôt pour parler d'un retournement. Parmi les producteurs belges de matériaux de construction et de verre, la confiance a déjà montré un net redressement, bien qu'elle soit encore inférieure à sa moyenne historique (figure 3).

Fig. 2. Évolution de la confiance des entreprises dans le secteur belge de la construction, 2017 - février 2023



Source : Eurostat

Fig. 3. Évolution de la confiance des producteurs de matériaux de construction et de verre, 2017 - février 2023



Source : BNB

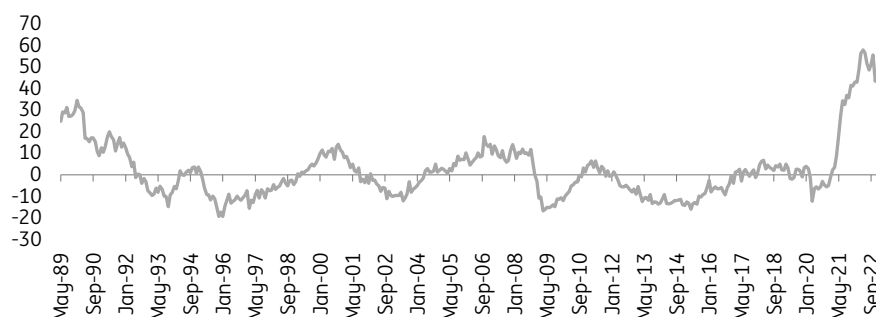
### La pression sur les prix reste historiquement élevée

Bien que certains matériaux de construction tels que le bois et les minerais métalliques soient moins chers que l'été dernier, les prix restent historiquement élevés. Les prix d'autres matériaux tels que le cuivre et l'acier ont rebondi après avoir diminué pendant un temps. L'économie chinoise se remettant lentement de la pandémie et le marché immobilier chinois montrant les premiers signes d'amélioration, la demande mondiale de matières premières et de matériaux de construction pourrait augmenter, ce qui entraînerait de nouvelles hausses des prix des matériaux de construction.

Les prix des matériaux de construction à forte consommation d'énergie, tels que le béton, le ciment et les briques, ne montrent encore aucun signe de fléchissement, malgré la baisse des prix de l'énergie. Il ne faut pas s'attendre à des baisses de prix dans un avenir proche, car de nombreux fournisseurs prévoient encore d'augmenter leurs prix de vente. Cela s'explique en partie par le fait que le béton, le ciment et les briques sont des matériaux très lourds et encombrants, ce qui rend leur transport plus coûteux. C'est pourquoi ils sont souvent produits localement, ce qui réduit la concurrence. Les fournisseurs ont donc plus de pouvoir de fixation des prix sur le marché, ce qui les rend moins susceptibles de baisser leurs prix en réponse à une baisse des prix de l'énergie. Nous estimons que les prix du béton, du ciment et des briques ne baisseront pas tant que les stocks des fournisseurs n'augmenteront pas fortement, ce qui serait le signe d'une demande beaucoup plus faible. Bien que les stocks aient déjà augmenté, ils sont encore inférieurs à leur moyenne historique, de sorte qu'il ne faut pas s'attendre à une baisse immédiate des prix de ces matériaux. En outre, la résilience de l'économie belge signifie que la demande se maintient mieux que prévu, ce qui permet aux producteurs de ces matériaux de répercuter plus facilement les nouvelles hausses de coûts ou d'être moins prompts à baisser les prix.

Selon les enquêtes de la Commission Européenne, de nombreuses entreprises de construction prévoient de répercuter la hausse du coût des intrants sur leurs clients au cours des prochains mois. Bien que le nombre d'entreprises prévoyant d'augmenter leurs prix ait diminué depuis l'été, il reste historiquement élevé (figure 4). Outre le renchérissement des matériaux de construction, les entreprises belges sont également confrontées à des hausses de salaires plus importantes que dans les pays voisins. Les coûts de la main-d'œuvre ont en effet augmenté d'environ 10% au cours de l'année écoulée, en raison de l'indexation automatique des salaires.

**Fig. 4. Attentes en matière de prix de vente dans le secteur belge de la construction**

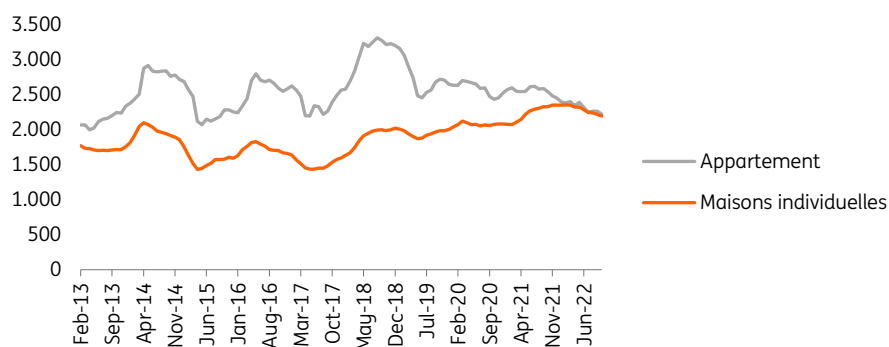


Source : Commission européenne, ING Research

#### La forte baisse du nombre de nouveaux logements autorisés indique un retard pour 2023

Le nombre de permis de bâtir octroyé pour des maisons neuves a chuté de 8,3% au cours des dix premiers mois de 2022 (figure 5). Le coût plus élevé des matériaux de construction et la hausse des taux d'intérêt hypothécaires sont les principales raisons de cette baisse. Le nombre de permis de bâtir octroyé pour de nouveaux projets de construction étant un bon indicateur avancé de l'activité de construction, cela indique un ralentissement en 2023. Le ralentissement est beaucoup plus marqué pour les appartements que pour les maisons individuelles, puisque le nombre de permis octroyé pour des appartements a chuté de 11% au cours des dix premiers mois de 2022, tandis que le nombre de permis pour les maisons individuelles a baissé de 7,7%. En outre, le nombre de permis octroyé pour les appartements est en baisse depuis 2018. Le nombre de permis octroyés pour des appartements au cours des dix premiers mois de 2022 était inférieur de 32,9% à celui de la même période en 2018. L'augmentation des coûts de construction et des prix des terrains, la hausse des taux d'intérêt, la pénurie croissante de terres, les réglementations plus strictes et les retards dans les procédures d'autorisation ont rendu les investissements dans les immeubles d'habitation moins attrayants pour les promoteurs. En outre, la pandémie a également freiné la demande d'appartements plus petits en raison de la hausse du télétravail et de l'évolution des besoins en matière de logement.

**Fig. 5. Moyenne mobile sur 12 mois du nombre de permis accordés pour des appartements et des maisons individuelles, 2013 - février 2023**

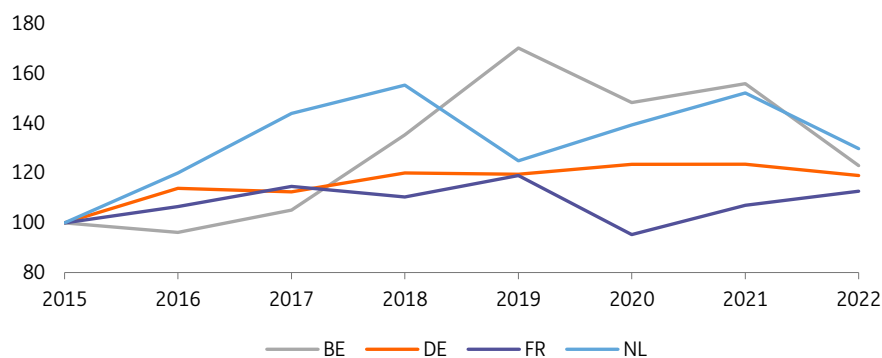


Source : Statbel

### Les permis pour l'immobilier non résidentiel en forte baisse en 2022

En outre, le développement de l'immobilier commercial est actuellement soumis à de fortes pressions (figure 6). Ainsi, le nombre de permis de bâtir octroyé (exprimés en m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour des projets non résidentiels a chuté de 21% au cours des 11 premiers mois de 2022 par rapport à la même période en 2021. Par rapport à 2019, la baisse a même atteint 28%. Il est important de noter que 2019 a été une année exceptionnellement forte. Entre 2016 et 2019, le nombre de mètres carrés d'espaces commerciaux développés a augmenté de près de 80%, de sorte que nous avons retrouvé cette année le niveau de 2017-2018. Cette baisse a été principalement causée par la tendance croissante aux achats en ligne et au télétravail, qui a réduit la demande de magasins physiques et d'espaces de bureaux. En outre, l'incertitude économique et la forte hausse des coûts de construction ont également joué un rôle important en 2022, rendant les entreprises plus prudentes en matière de nouveaux investissements immobiliers. La lenteur de la politique d'octroi de licences, associée à des normes environnementales et à des réglementations de sécurité strictes, ainsi qu'une disponibilité limitée de terrains ont également pu contribuer à ce déclin. Toutefois, le développement de nouveaux bureaux s'est quelque peu redressé en 2022, le nombre de mètres carrés autorisés augmentant pour la première fois depuis 2018.

**Fig. 6. Permis de construire pour les bâtiments non résidentiels en m<sup>2</sup> de surface de plancher, uniquement les 11 premiers mois de chaque année, 2015=100**

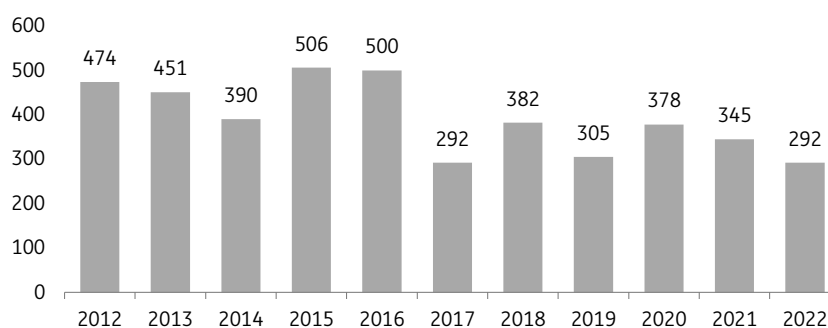


Source : Eurostat

## Le nombre de permis de construire pour la rénovation de bâtiments commerciaux atteint son niveau le plus bas

Le marché de la rénovation de l'immobilier commercial se refroidit encore plus fortement que celui de la construction neuve. En octobre, par exemple, le nombre de permis de rénovation de bâtiments non résidentiels a atteint le niveau le plus bas de 2017 (figure 7). Pour que tous les bâtiments commerciaux soient climatiquement neutres d'ici à 2050, le nombre de rénovations énergétiques doit fortement augmenter. Le défi pourrait être encore plus grand pour les immeubles commerciaux que pour les immeubles résidentiels, car les immeubles commerciaux représentent une part plus importante de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre de notre parc immobilier. De plus, les émissions de gaz à effet de serre des immeubles commerciaux ont augmenté de 20% depuis 1990, alors que celles des immeubles résidentiels ont diminué de 36%. Toutefois, cette évolution est également due à la forte croissance des bâtiments non résidentiels au cours de cette période. Les réglementations applicables à l'immobilier commercial deviendront de plus en plus strictes dans les années à venir, tout comme pour l'immobilier résidentiel. La Flandre a déjà tracé une voie pour rendre l'immobilier commercial plus durable. Depuis l'année dernière, tous les bâtiments non résidentiels sont tenus de mettre en œuvre des mesures d'économie d'énergie et d'obtenir une étiquette énergétique minimale dans les cinq ans suivant leur mise en vente. La barre continuera d'être placée plus haut dans les années à venir. La Wallonie et Bruxelles devront également appliquer les réglementations européennes plus strictes dans les années à venir.

**Fig. 7. Nombre de permis accordés pour la rénovation de l'immobilier commercial, octobre uniquement**



Source : Statbel

## La politique d'octroi des permis trop lente inhibe l'industrie

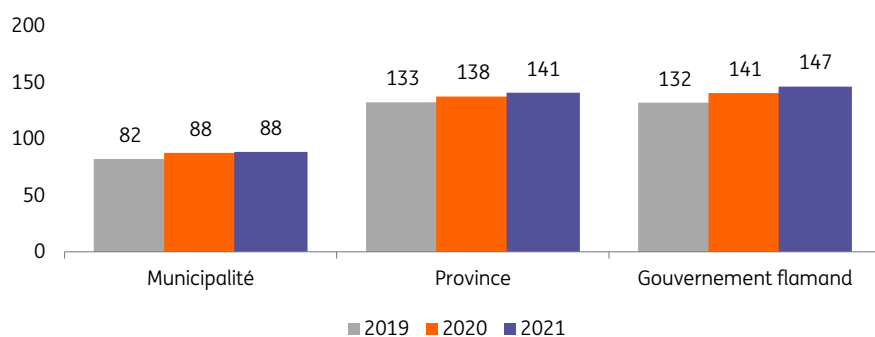
La lenteur de la politique belge en matière de permis est un facteur majeur d'inhibition de l'activité dans le secteur de la construction. Les longs délais d'obtention des permis découragent les promoteurs d'investir dans de nouveaux projets parce qu'ils créent de l'incertitude et augmentent les coûts. Selon la Banque mondiale, la Belgique est très mal placée dans une comparaison internationale des délais de traitement des permis. Par exemple, nous nous classons 172e sur 208 pays, selon les derniers chiffres disponibles de 2019. La Belgique fait remarquablement moins bien que ses voisins et les autres grands pays de la zone euro en termes de délai de traitement, à l'exception de la France, dont les résultats sont même légèrement inférieurs.

Les longs délais de traitement et la lourdeur des procédures d'appel entraînent des retards, ce qui est d'autant plus problématique dans le contexte actuel de renchérissement des matériaux de construction et d'augmentation des coûts de la main-d'œuvre. Cela pourrait entraîner une réduction à long terme de l'offre de nouvelles constructions, avec pour conséquence une pénurie croissante de logements et une augmentation des prix d'achat et de location. L'importance de ce facteur ne doit pas être sous-estimée : une étude américaine

a montré qu'une réduction des délais de trois mois pouvait augmenter les investissements dans la construction de 5,7 % sur un cycle de projet de 22 mois<sup>1</sup>.

Bien que nous ne disposions pas de chiffres pour la Belgique, nous constatons que la situation en Flandre a continué à se détériorer entre 2019 et 2021 (figure 8), avec des délais de traitement de plus en plus longs pour les permis accordés à la fois au niveau municipal, provincial et flamand. Bien que nous ne disposions pas encore de données complètes pour 2022, il semble que la situation ne se soit pas améliorée au cours du premier semestre 2022.

**Fig. 8. Évolution du délai moyen de traitement des permis à différents niveaux politiques en Flandre, 2019-2021**



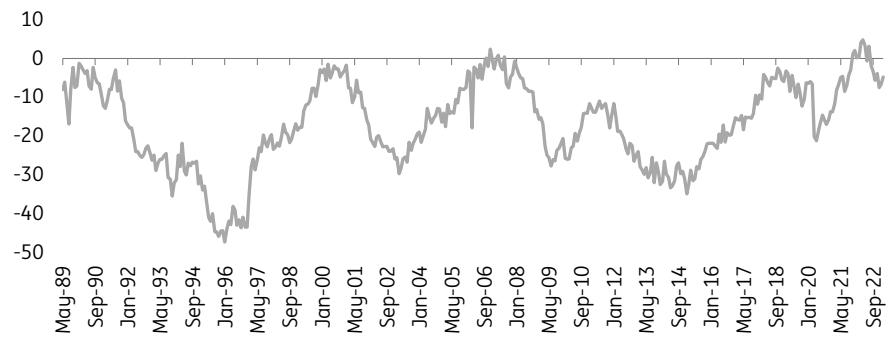
Source : Département de l'environnement, Flandre

#### Malgré des vents contraires importants, les perspectives à long terme sont favorables

Le secteur belge de la construction est confronté à des défis tels que la hausse des prix des matériaux de construction, l'augmentation des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires et l'augmentation des coûts de main-d'œuvre des entreprises de construction. Bien que la hausse des prix se soit quelque peu ralentie depuis l'été, les prix de nombreux matériaux de construction sont repartis à la hausse ces derniers mois et une reprise en Chine pourrait encore faire grimper les prix. En outre, les taux d'intérêt augmenteront légèrement cette année, et nous ne ressentirons pleinement l'impact de la hausse des taux d'intérêt qu'au second semestre et l'année prochaine. Ces facteurs ont entraîné une forte baisse du nombre de permis de construire dans les secteurs résidentiel et non résidentiel. D'un autre côté, le secteur bénéficie d'une situation de départ relativement favorable, avec des carnets de commandes toujours supérieurs à la moyenne historique. Nous estimons dès lors que le secteur belge de la construction devrait croître d'environ 0,5% cette année et de 1% l'année prochaine.

<sup>1</sup> PricewaterhouseCoopers. 2005. "Economic Impact of Accelerating Permit Processes on Local Development and Government Revenues (Impact économique de l'accélération des procédures d'autorisation sur le développement local et les recettes publiques). Rapport préparé pour l'American Institute of Architects, Washington, DC.

Fig. 9. Évolution des carnets de commande, 1989 - février 2023



Source: Commission européenne

Les perspectives à long terme du secteur belge de la construction restent favorables, grâce à la prochaine vague de rénovation visant à rendre les habitations plus durables. L'objectif européen de neutralité climatique d'ici 2050 augmentera la demande de travaux de rénovation et d'isolation. Même si les nouvelles constructions resteront importantes, notamment pour répondre à la pénurie croissante de logements abordables dans certaines régions, le secteur va de plus en plus passer de la construction neuve à la rénovation. Cette évolution sera renforcée par la hausse des coûts de construction et des prix des terrains, qui encouragera les promoteurs immobiliers à investir dans des projets de rénovation plutôt que dans de nouvelles constructions.

## 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 Houde, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles, Belgique.