

Février 2025

Perspectives du secteur de la construction en Belgique

La confiance des entreprises augmente à nouveau dans le secteur de la construction, mais un rebond (significatif) ne se produira pas en 2025

2024 a été une année difficile pour le secteur de la construction, mais une reprise semble se dessiner. Après une période de production extrêmement faible, tant pour l'ensemble du secteur de la construction que pour les bâtiments en particulier, une légère amélioration est observée au cours des derniers mois. Cette tendance positive devrait se poursuivre en 2025 et 2026, bien que nous nous attendions plutôt à une stabilisation en 2025 et à une reprise (progressive) à partir de 2026. Cela implique une augmentation de la production de la construction de 0,5 % en 2025 et de 1,0 % en 2026, tandis que la production de bâtiments devrait augmenter de seulement 0,2 % en 2025 et de 0,8 % en 2026.

Bien que la confiance des entreprises se soit redressée et revienne aux niveaux d'avant la pandémie, plusieurs facteurs indiquent que la reprise du secteur de la construction sera assez difficile. Tout d'abord, le nombre de permis de construire est resté extrêmement bas en 2024, avec des différences significatives non seulement entre les régions du pays, mais aussi entre les marchés de la rénovation et de la construction neuve. Outre la raréfaction des terrains constructibles, les procédures de demande de permis deviennent plus complexes et plus longues, ce qui rendra l'obtention des permis de plus en plus difficile. Ensuite, l'évolution des taux d'intérêt ne donne qu'une impulsion limitée au secteur de la construction. Bien que les taux d'intérêt aient recommencé à baisser en 2024, le potentiel de nouvelles baisses des taux d'intérêt à long terme semble limité à l'avenir. Ils sont même repartis à la hausse ces derniers mois. Par ailleurs, le coût des matériaux de construction est nettement plus élevé aujourd'hui qu'en 2022 et devrait encore augmenter à court terme avant de se stabiliser. Cette situation a eu un impact sur la demande de projets de construction. Ainsi, on constate que la faiblesse de la demande reste la principale contrainte pour le secteur, même si là aussi, les dernières données montrent une légère amélioration. Dans le même temps, la main-d'œuvre devient un frein de plus en plus important, car il est de plus en plus difficile pour les entreprises de construction de trouver du personnel qualifié. Ces circonstances ont entraîné un nombre croissant de faillites, tandis que le nombre de nouvelles entreprises diminue, ce qui se traduit par une réduction du nombre d'entreprises dans le secteur.

S'agissant des rénovations, le tableau semble plus rose à première vue, avec une augmentation des rénovations, du moins en Flandre. Ceci dit, pour la Belgique dans son ensemble, non seulement le nombre de permis à la rénovation a diminué par rapport à l'année dernière, mais le nombre de crédits demandés à des fins de rénovation reste 35 % inférieur au sommet des dernières années. Des défis importants attendent donc le secteur dans ce domaine également, d'autant plus que la suppression de la prime à la rénovation et l'assouplissement de l'obligation de rénovation en Flandre depuis le début de cette année pourraient potentiellement mettre un frein à l'activité de rénovation. Cela serait d'autant plus problématique que dans le reste de la Belgique, le nombre de rénovations est déjà en baisse. Une obligation de rénovation sera bien introduite à partir de 2026 en Wallonie, ainsi qu'à partir de 2030 pour Bruxelles. En outre, les loyers des logements présentant de mauvais scores énergétiques ne pourront plus être indexés à partir de 2028 et ces logements ne pourront plus être loués du tout à partir de 2030. Dès lors, nous nous attendons à ce que ces changements législatifs aient un impact positif sur le marché de la rénovation, mais la vague de rénovation, qui est indispensable pour stimuler le secteur de la construction, ne se produira peut-être pas avant un certain temps.

Alissa Lefebvre
Economiste
Bruxelles
Alissa.lefebvre@ing.com

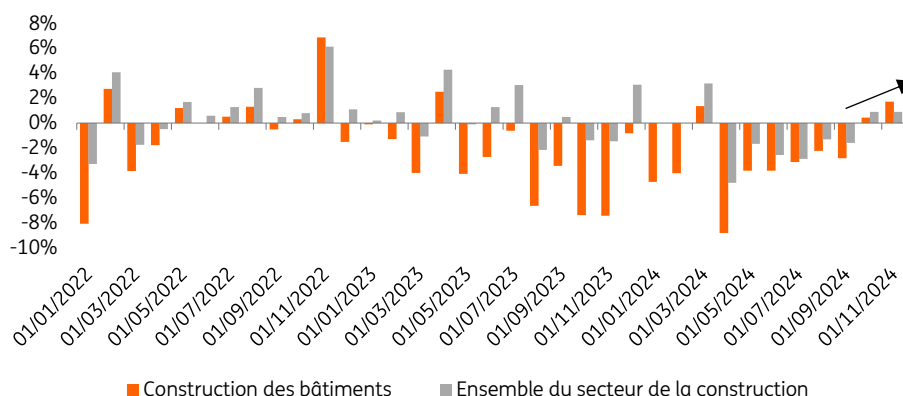
Le creux de la production dans le secteur de la construction semble être (presque) passé

2024 a été une nouvelle année difficile pour le secteur de la construction. Ainsi, on constate que la production de l'ensemble du secteur de la construction (11 premiers mois de l'année 2024) a diminué de 1%, tandis que la production de bâtiments a reculé d'environ 2,8% par rapport à la même période de 2023. Nous ne nous attendons pas à une reprise complète du secteur cette année, bien que la production ait légèrement augmenté au cours de la période récente. Cela pourrait bien signifier que le point bas de la production dans le secteur de la construction est presque passé, bien qu'il reste encore un long chemin à parcourir avant de pouvoir parler d'une reprise franche.

Nous prévoyons donc une reprise progressive du secteur dans les années à venir, avec une croissance de 0,5 % cette année et de 1,0 % l'année prochaine. L'année 2024 ayant été marquée par les élections communales, elle a été caractérisée par une augmentation significative des investissements dans les infrastructures, tout comme l'année précédente. Il est donc probable que les travaux d'infrastructure reculeront cette année, comme cela a été le cas par le passé dans l'année qui suit les élections, ce qui pèsera sur la croissance de l'activité. Néanmoins, nous nous attendons à ce que le reste du secteur de la construction (entretien, menuiserie, plomberie et chauffage central, commerce et location, secteur du dragage, etc.) commence progressivement à se redresser, comme le montrent déjà les dernières données. La production de l'ensemble du secteur de la construction a de nouveau affiché une tendance à la hausse au cours des derniers mois et nous nous attendons à ce que cette tendance se poursuive, mais étant donné que les travaux d'infrastructure représentent une part importante de l'activité totale de la construction, nous nous attendons à ce que le secteur affiche une croissance plutôt modérée cette année, suivie d'une croissance légèrement plus forte l'année suivante.

La production de bâtiments a également recommencé à augmenter progressivement au cours des derniers mois. Pour la première fois depuis 2022, deux mois consécutifs de variations positives en glissement annuel ont été mesurés. Néanmoins, le rythme de croissance de la production de bâtiments restait, en 2024, nettement inférieur à celui de l'ensemble du secteur de la construction, de sorte que nous prévoyons une augmentation légèrement plus modérée de 0,2 % en 2025 et de 0,8 % en 2026 pour la production de bâtiments.

Fig. 1. La production dans le secteur de la construction repart lentement à la hausse
(Variation en pourcentage d'une année sur l'autre)



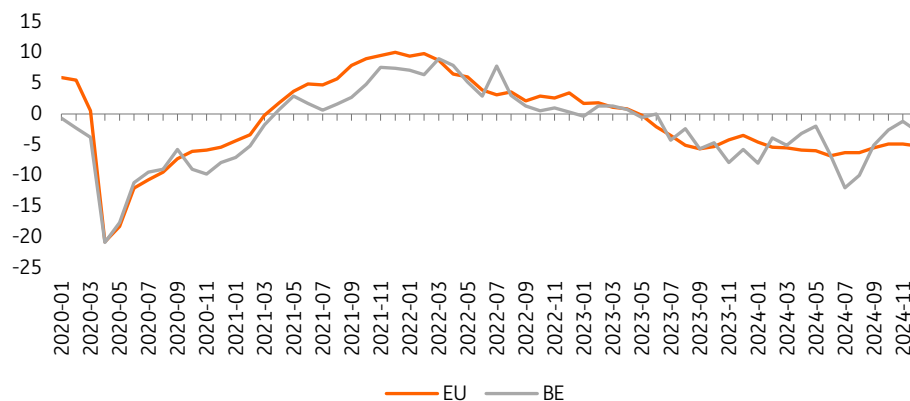
Source : Eurostat, ING Research

La confiance des entreprises revient progressivement à ses niveaux d'avant la crise

Après plusieurs années difficiles pour le secteur de la construction, marquées par la hausse des prix des matériaux de construction, l'augmentation des taux d'intérêt et l'incertitude macroéconomique, la confiance dans le secteur de la construction était, en 2024, à son plus bas niveau depuis dix ans. Toutefois, l'enquête de la Commission européenne montre que la confiance des entreprises s'est progressivement rétablie cours d'année, à l'exception du mois de juillet. Au cours de ce mois, la demande en tant que contrainte à la production était à son maximum, ce qui a pu avoir un effet négatif sur la confiance des entreprises. Cependant, la

confiance s'est rétablie et les dernières données montrent que l'on revient lentement à des niveaux neutres, similaires à la période précédant le début de la crise du COVID. En Europe, on observe une stabilisation en 2024, à un niveau faible.

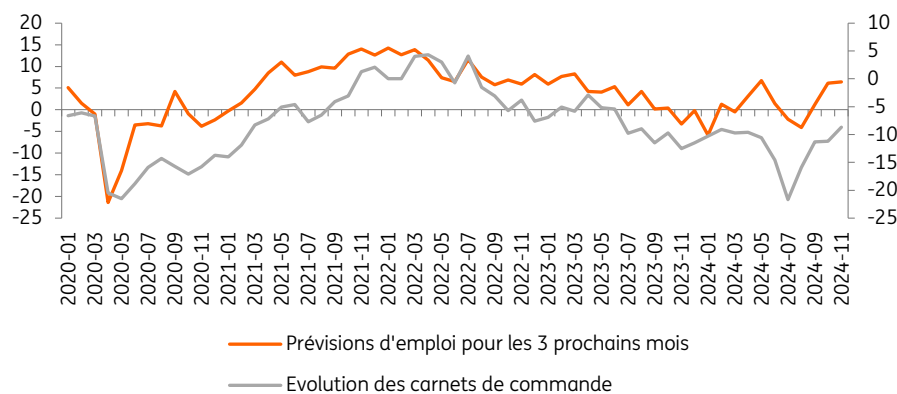
Fig. 2. Confiance dans le secteur de la construction en Belgique et en Europe



Source : Eurostat, ING Research

Les derniers mois de l'année 2024 ont été marqués par un léger rebond des carnets de commandes, même si les niveaux restent inférieurs à ceux des années précédentes. Malgré les chiffres plus faibles en 2024, le niveau de confiance reste supérieure à la moyenne historique et revient progressivement aux niveaux antérieurs au COVID. Cette tendance positive se reflète également dans les prévisions d'emploi, où les entrepreneurs ont à nouveau augmenté le nombre d'emplois au cours des derniers mois. En outre, les prévisions de prix pour 2024 se sont finalement à nouveau assouplies, alors qu'elles n'avaient cessé de croître depuis 2021.

Fig. 3. Évolution des carnets de commandes et de l'emploi prévu dans le secteur belge de la construction



Source : Eurostat, ING Research

Mais la relance complète du secteur n'est pas pour tout de suite... surtout pour le marché de la construction neuve.

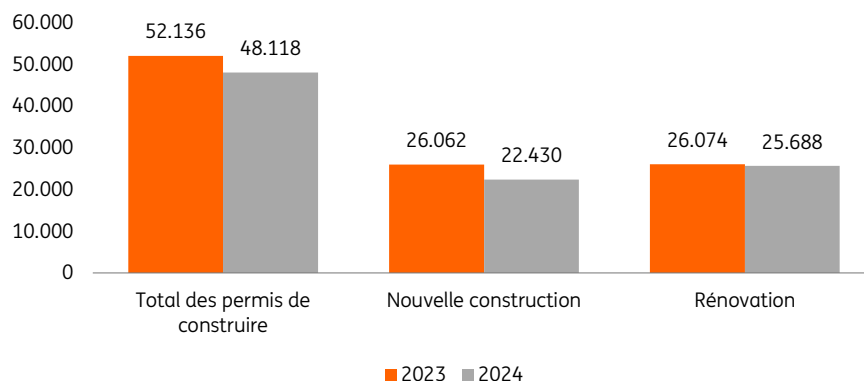
Malgré l'amélioration de la confiance des entreprises au cours des derniers mois, le secteur de la construction est confronté à une série de défis qui le conduiront probablement à se stabiliser en 2025 et à ne pas connaître de reprise significative avant 2026.

Le nombre de permis de construire diminue encore en 2024

Le nombre de permis de construire reste historiquement bas. Ainsi, le nombre de permis accordés en 2024 reste inférieur à la moyenne à long terme et est inférieur d'environ 8 % au nombre de permis accordés en 2023. Au premier trimestre principalement, les permis de bâtir ont été nettement inférieurs à ceux de 2023 (-12%), tandis que les deuxième et troisième trimestres ont été un peu plus favorables (respectivement -7% et -2%). Le nombre de permis a chuté de façon particulièrement forte pour les nouveaux bâtiments (-14% par rapport à l'année précédente), avec une baisse plus importante pour les bâtiments résidentiels (-16%) que pour les bâtiments non résidentiels (-4%).

La baisse des nouveaux permis de construire est principalement due à Bruxelles, avec une chute de 31 % en 2024, bien plus forte qu'en Flandre (-14 %) et en Wallonie (-12 %). Dès lors, le nombre de permis (toutes catégories confondues) était inférieur d'environ 25 % à celui de l'année précédente à Bruxelles, ce qui représente une baisse bien plus forte qu'en Flandre et en Wallonie. Étant donné que les travaux de construction ne peuvent commencer qu'après l'octroi du permis, les permis sont un bon indicateur du nombre de nouveaux travaux de construction qui commenceront plusieurs trimestres après leur octroi. Par conséquent, en raison de la baisse du nombre de permis demandés en 2024, moins de nouveaux travaux de construction devraient commencer cette année.

Fig. 4. Le nombre de permis de construire diminue au cours des 10 premiers mois de 2024 par rapport à la même période en 2023, principalement pour les nouvelles constructions



Source : Statbel, ING Research

Les taux d'intérêt à long terme ont cessé de baisser et sont même repartis légèrement à la hausse

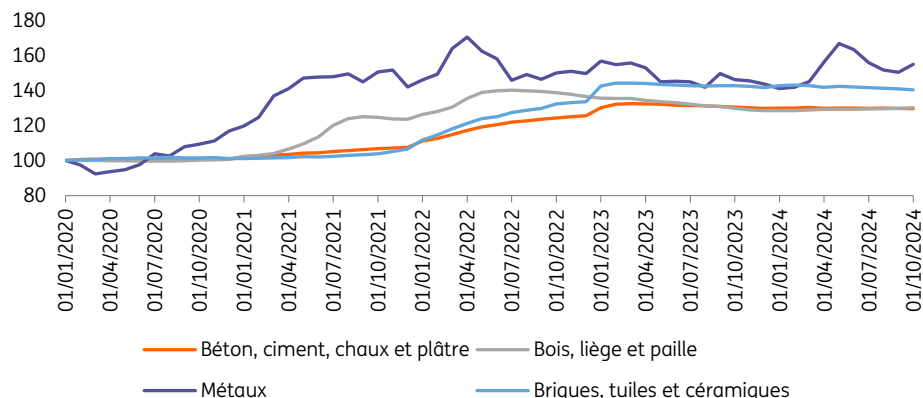
En juillet 2022, la Banque centrale européenne (BCE) a commencé à relever les taux d'intérêt pour contrer la forte hausse de l'inflation. Cela a entraîné une hausse des taux d'intérêt à long terme en Belgique. Depuis l'été 2024, la BCE a de nouveau réduit les taux d'intérêt, ce qui a rendu l'emprunt pour l'achat d'un logement moins onéreux, et l'intérêt pour les logements (existants) a de nouveau augmenté au cours des deux derniers trimestres. Fin 2024 et début 2025, les taux d'intérêt à long terme en Belgique se sont quelque peu stabilisés, mais restent à des niveaux plus élevés qu'auparavant. Le potentiel de baisse des taux d'intérêt à long terme est plutôt limité, car les nouvelles baisses de taux de la BCE sont déjà prises en compte dans les taux d'intérêt à long terme. Par conséquent, nous ne nous attendons pas à ce que les taux d'intérêt stimulent davantage l'activité de construction.

Les coûts de production augmentent en raison de l'inflation énergétique au premier trimestre, mais se stabilisent à nouveau au deuxième trimestre

En 2023 et 2024, les prix des matériaux de construction se sont plus ou moins stabilisés, mais restent plus élevés qu'auparavant. ¹ Par exemple, l'indice I 2021 montre qu'en novembre 2024, les prix des matériaux de construction ont augmenté d'environ 19 % par rapport à novembre 2021, et nous ne prévoyons pas que ces prix retombent à leurs niveaux antérieurs. En outre, nous pensons que l'inflation énergétique augmentera à nouveau plus fortement au premier trimestre de cette année en raison de l'hiver plus rude en Europe et du non-renouvellement de l'accord de transit entre Gazprom et l'Ukraine pour la fourniture de gaz à l'Europe, ce qui entraînera une hausse des prix de l'énergie et donc (temporairement) des coûts de production dans le secteur de la construction. À partir du deuxième trimestre, l'inflation devrait à nouveau se tasser quelque peu.

¹ L'indice I 2021 couvre une sélection d'environ 26 catégories de matériaux de construction et leurs prix. Cet indice est utilisé pour conclure des accords de révision des prix dans le secteur de la construction.

Fig. 5. Les prix des matériaux de construction sont restés relativement stables en 2024
(Indice avec 01/01/2020 = 100)

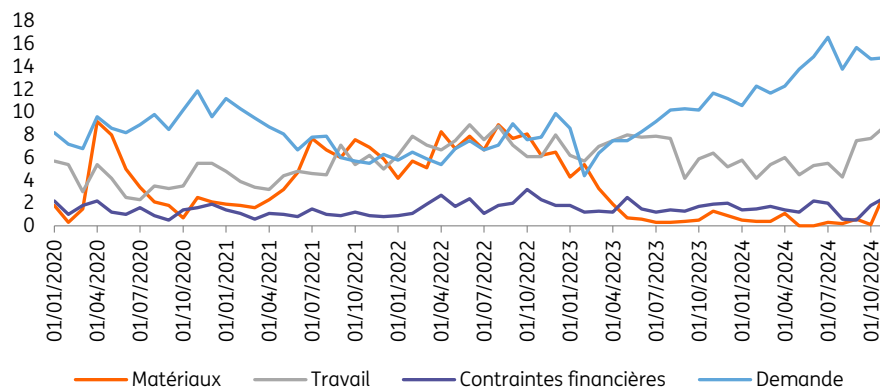


Source : Eurostat, ING Research

La demande reste le facteur le plus contraignant dans le secteur de la construction, mais il est également de plus en plus difficile de trouver des travailleurs qualifiés.

En outre, la demande de nouveaux logements reste faible. La combinaison de taux d'intérêt et de prix des matériaux de construction relativement élevés pèse sur la décision de se lancer dans un nouveau projet de construction, même si le creux de la vague semble être passé. En outre, nous constatons que la main-d'œuvre devient de plus en plus un facteur limitant. Cette constatation est conforme aux conclusions de la fédération de la construction Embuild à la fin de l'année dernière, selon lesquelles 89 % des entreprises de construction et d'installation à la recherche d'employés éprouvaient des difficultés à attirer du personnel qualifié. On notera enfin que le nombre de salariés et les heures de travail ont diminué au cours du deuxième trimestre, tandis que les coûts de main-d'œuvre ont augmenté de manière significative. Néanmoins, les prévisions en matière d'emploi pour les trois prochains mois sont redevenues plus positives. Les chefs d'entreprise s'attendent donc à une amélioration dans le secteur de la construction.

Fig.6. Contraintes de production dans le secteur de la construction

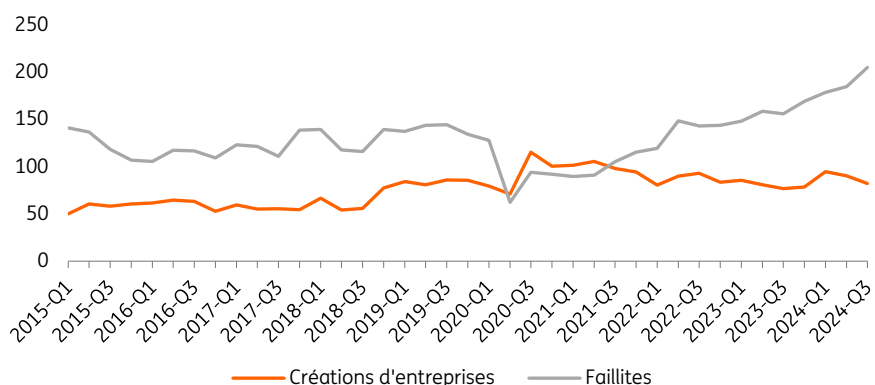


Source : Eurostat, ING Research

Nombre record de faillites dans le secteur de la construction en 2024

Ces défis ont entraîné des difficultés considérables pour les entreprises de construction au cours des dernières années. En 2024, 2.619 entreprises du secteur ont été déclarées en faillite, soit une augmentation de 17,4% par rapport à 2023. Depuis 2020, non seulement le nombre de faillites augmente plus fortement, mais le nombre d'enregistrements de nouvelles entreprises de construction diminue plus rapidement. En conséquence, le nombre d'entreprises de construction actives sur le marché diminue plus rapidement qu'auparavant.

Fig.7. L'écart entre les faillites et les créations d'entreprises se creuse
(Indice avec 01/01/2021 = 100)



Source : Eurostat, ING Research

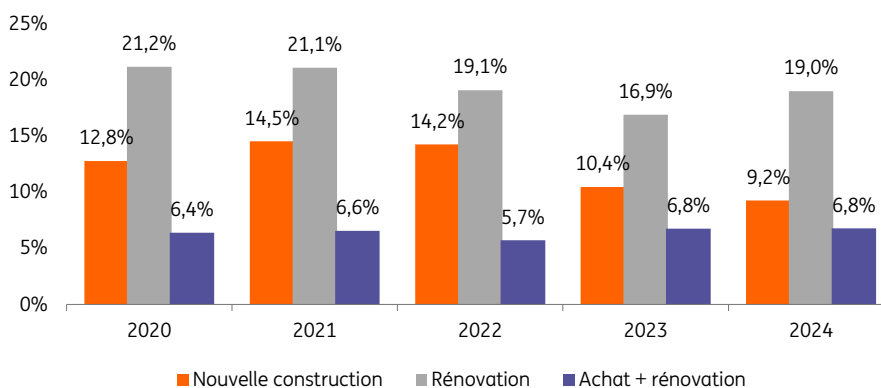
Le marché de la rénovation ne peut pas compenser le reste de l'activité du secteur pour l'instant

En 2024, le nombre de rénovations a diminué de 1% en moyenne, principalement en raison de Bruxelles (-24%) et de la Wallonie (-4%).² En Flandre, en revanche, le nombre de permis de rénovation a augmenté de 2 % par rapport à l'année précédente, peut-être en raison de l'obligation de rénovation introduite par la Flandre en 2023 pour les maisons ayant un mauvais score PEB. Par exemple, les acheteurs de maisons avec un label PEB E ou F sont obligés de la rénover pour obtenir au moins un label PEB D dans un délai limité. Comme cette obligation ne s'applique pas en Wallonie et à Bruxelles, cela peut expliquer la diminution du nombre de rénovations dans ces régions, alors que nous constatons une augmentation en Flandre. Malgré l'importance croissante de l'efficacité énergétique en Europe, cette obligation a été assouplie en Flandre au début de cette année, ce qui pourrait avoir un effet négatif sur le nombre de rénovations qui seront effectuées dans un avenir proche.

Conformément aux conclusions relatives aux permis de construire, la part des prêts à la construction dans les prêts hypothécaires a diminué depuis 2022, tandis que les prêts à l'achat combinés à des travaux de rénovation se sont stabilisés ces dernières années. En revanche, la part des prêts à la rénovation dans le total des prêts hypothécaires, après avoir chuté en 2023, est remontée au niveau de 2022, mais reste inférieure au niveau de 2020 et 2021. En chiffres absolus également, le nombre de prêts à la rénovation a de nouveau augmenté en 2024. Par exemple, les demandes de prêts à la rénovation ont augmenté de 23 % en 2024 par rapport à 2023, mais restent inférieures aux niveaux de 2020 (-26%), 2021 (-35%) et 2022 (-18%), ce qui indique une faiblesse persistante du marché.

Fig. 8. La part des prêts à la rénovation reste plus faible qu'auparavant

(Pourcentage des prêts à la construction et à la rénovation au cours des 11 premiers mois de l'année par rapport au total des prêts hypothécaires)



Source : BNB, ING Research

² Bien que les rénovations purement énergétiques ne soient pas incluses dans ces statistiques, il a été montré que les logements ayant un mauvais score PEB sont aussi en mauvais état et nécessitent des travaux de rénovation (BNB, 2025).

La prochaine vague de rénovations pourrait stimuler le secteur dans les décennies à venir, mais pas encore en 2025

D'ici à 2050, l'Europe veut être neutre sur le plan climatique. Cela signifie qu'il est nécessaire non seulement de construire de nouveaux bâtiments efficaces sur le plan énergétique, mais aussi de rénover une grande partie du parc immobilier existant.

Les crédits de rénovation, en particulier, avaient certes augmenté en 2021, ce qui pouvait être lié au crédit à la rénovation sans intérêt accordé par le gouvernement cette année-là. Néanmoins, cette mesure a été transformée en bonification d'intérêts en 2023, ce qui pourrait expliquer la baisse du nombre de crédits. Comme cette bonification d'intérêt a expiré le 31/12/2024, cela pourrait entraîner une nouvelle baisse du nombre de crédits à la rénovation cette année, d'autant plus que l'obligation de rénovation a également été assouplie en Flandre depuis cette année et qu'aucune obligation de rénovation n'est encore entrée en vigueur dans le reste de la Belgique. Il y aura bien une obligation de rénovation en Wallonie à partir de 2026, ainsi qu'à Bruxelles à partir de 2030, ce qui signifie que le nombre de rénovations pourrait à nouveau augmenter plus fortement. L'efficacité énergétique n'est pas seulement nécessaire pour réduire les coûts (énergétiques), mais les revenus locatifs (potentiels) en dépendront également à l'avenir. Par exemple, les loyers des logements ayant un mauvais score énergétique ne pourront plus être indexés à partir de 2028 ET ces logements ne pourront plus être loués du tout à partir de 2030. Nous nous attendons donc à ce que la vague de rénovation ne prenne de l'ampleur que dans les années à venir.

Disclaimer

Cette publication, préparée par le département d'analyse économique et financière d'ING Belgique S.A., a été réalisée en collaboration avec le ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie. ("ING") est fourni à titre d'information uniquement et ne tient pas compte des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des ressources d'un utilisateur particulier. Les informations contenues dans cette publication ne constituent pas une recommandation d'investissement ni un conseil juridique, fiscal ou d'investissement, ni une offre ou une invitation à acheter ou à vendre des instruments financiers. Toutes les précautions raisonnables ont été prises pour que cette publication ne soit pas fautive ou trompeuse, mais ING ne peut garantir que les informations sont complètes ou que les informations communiquées par des tiers sont correctes. ING n'est pas responsable des pertes directes, indirectes ou consécutives à l'utilisation de cette publication, sauf en cas de négligence grave de la part d'ING. Sauf indication contraire, les opinions, prédictions ou estimations sont exclusivement attribuables à l'auteur ou aux auteurs à la date de publication. En outre, elles sont susceptibles d'être modifiées sans préavis.

La distribution de cette publication peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires dans diverses juridictions et toute personne qui met la main sur cette publication doit s'informer de ces restrictions et s'y conformer.

Ce rapport est soumis aux droits d'auteur et de base de données et ne peut être reproduit, distribué ou publié à quelque fin que ce soit sans l'accord préalable, exprès et écrit d'ING. Tous droits réservés. L'entité juridique qui publie, 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 N.V. est une société de droit belge (numéro d'entreprise 0403.200.393 à Bruxelles).

Au Royaume-Uni, ces informations ont été approuvées et/ou communiquées par ING Bank N.V., London Branch. ING Bank N.V., London Branch est agréée par la Prudential Regulation Authority et soumise à la réglementation de la Financial Conduct Authority et à la 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.

Pour les investisseurs américains : Toute personne souhaitant discuter de ce rapport ou effectuer des transactions sur les titres qui y sont mentionnés doit contacter ING Financial Markets LLC, qui est membre du NYSE, de la FINRA et de la SIPC et qui fait partie d'ING, et qui est responsable de la distribution de ce rapport aux États-Unis conformément aux réglementations en vigueur.

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