

21 février 2018

# ING Belgian Economic Newsletter

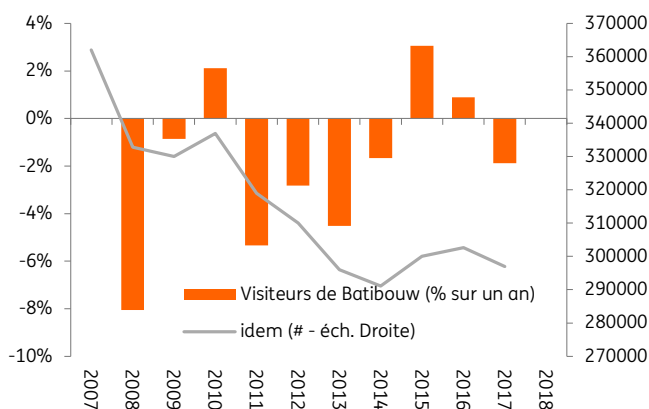
## Construction résidentielle : nouveau record d'octrois de crédits

Le secteur de la construction a vu sa valeur ajoutée légèrement baisser en 2017 alors que l'économie avait une croissance de 1,8%. Dans le résidentiel, les permis de bâtir s'inscrivaient également à la baisse malgré un contexte économique et financier plutôt porteur. Les nouveaux prêts octroyés pour des constructions neuves ont en effet battu un record en 2017, à 5,3 milliards d'euros, portés par les taux bas. Cette situation est cependant appelée à changer. Entre-temps, Batibouw ouvre ses portes sous le signe des nouvelles technologies et laisse espérer une année 2018 plus dynamique.

### Un Batibouw réussi est souvent le signe d'une bonne année pour les permis de bâtir

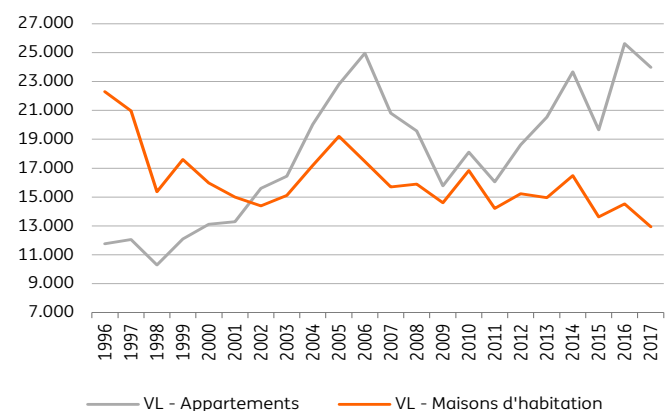
L'édition 2018 de Batibouw ouvre ses portes et c'est l'occasion de prendre le pouls du secteur de la construction résidentielle. La fréquentation du salon est souvent le reflet du dynamisme du secteur, comme en a témoigné la forte baisse de fréquentation entre 2008 et 2014 (Cf. Graphique 1). Après deux années plus positives en 2015 et 2016, 2017 avait à nouveau manqué la cible des 300.000 visiteurs, malgré un contexte de crédit particulièrement favorable. La salon, qui a notamment adopté pour 2018 le thème de la maison connectée (voir ci-dessous), devrait voir cette année un petit rebond de fréquentation, sans pour autant rencontrer le succès d'avant la crise.

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



Source: La Libre Belgique, Le soir, RTBF

**Gr 2 Région flamande : évolution des permis de bâtir (# par an)**



Source: Statbel

Le moindre succès du salon en 2017 s'est également marqué dans les chiffres de permis de bâtir (les chiffres sont provisoires et estimés sur base des 10 premiers mois de l'année). Le nombre de permis était en baisse de 3,6% en 2017, à nouveau sous la barre des 50.000. La baisse était plus forte pour les maisons d'habitation (-5,4%) que pour les appartements (-2,5%). C'est la 3<sup>ème</sup> année consécutive que le nombre permis pour les nouvelles maisons est inférieur à 20.000.

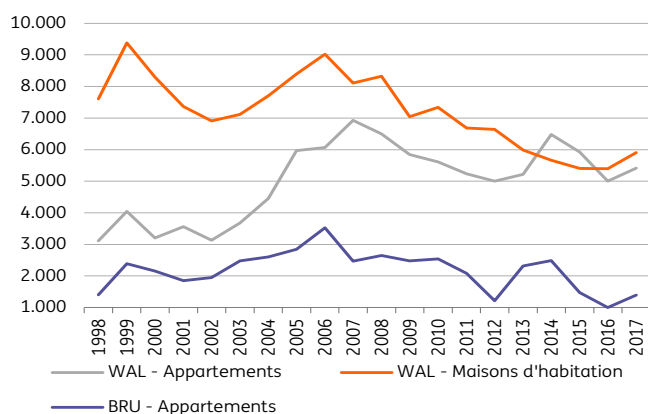
### Julien Manceaux

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

Comme toujours, les chiffres sont à contraster par région et secteur : en Région wallonne, la tendance à la baisse pour les nouvelles maisons s'est peut-être interrompue. En effet, le nombre de permis a baissé de 35% entre 2006 et 2016, de 9.000 à 5400 (la baisse était de 15% rien qu'en 2016) avant de rebondir de 9,4% en 2017 à 5900 unités. En Flandre, la tendance à la baisse est moins prononcée (-25% entre 2006 et 2016), mais elle s'est poursuivie en 2017, avec encore 11% de baisse, à 13.000 permis seulement. Pour les appartements, le nombre de permis en région wallonne a rebondi de 8,2% en 2017 après la forte baisse de 15,5% observée en 2016, à 5400 unités, soit 10% de moins qu'il y a dix ans. En Flandre par contre, le nombre de permis pour les appartements s'est maintenu à un niveau très élevé en 2017, à 24.000, c'est très proche des records atteints il y a dix ans juste avant la crise.

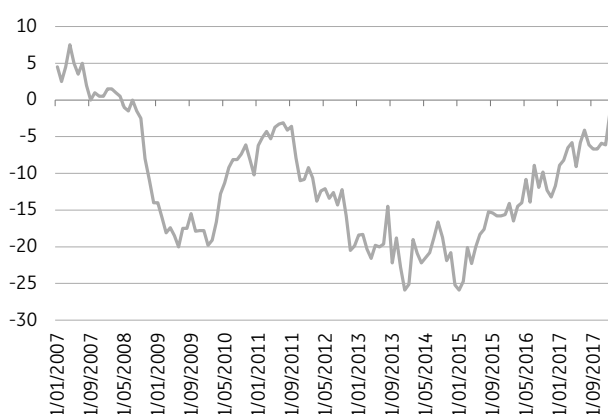
De manière générale, on constate donc que la construction résidentielle reste essentiellement flamande : la Région totalise 37.000 nouveaux permis de logements en 2017 sur les 50.000 enregistrés en Belgique, dont une majorité d'appartements (24.000). En Région wallonne, appartements et maisons d'habitation sont proches en nombre de permis (5.400 et 5.900 respectivement). A Bruxelles, le nombre de permis enregistrés pour de nouveaux appartements en 2017 devrait être limité à 1.450, soit très en-dessous des 2.000 unités, la moyenne des dix dernières années. Cela implique que l'offre de logements a sans doute connu une croissance faible en 2017.

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



Source: Statbel

**Gr 4 L'indice de confiance du secteur de la construction s'améliore**



Source: BNB

**De manière générale, le secteur...**

En dehors des seuls permis de bâtir résidentiels (-3,6% en 2017), les chiffres pour l'ensemble de l'activité du secteur étaient également en diminution en 2017. En effet, la croissance de la valeur ajoutée brute du secteur, qui avait déjà ralenti de 2,1% à 0,3% entre 2015 et 2016, était légèrement négative en 2017 alors que le PIB (ou la valeur ajoutée brute totale dans l'économie) a connu une croissance de 1,8%. Le secteur a ainsi vu sa part dans l'économie totale diminuer légèrement l'an dernier, à 4,7%.

Malgré cela, la croissance de l'emploi – qui était redevenue positive en 2016 après trois ans de baisse – a continué de se reprendre (+1,2%, indépendants compris). Pour 2018, les perspectives semblent encourageantes : les enquêtes menées par la BNB auprès des architectes montrent une progression des volumes de projets et la confiance des acteurs du secteur, mesurée sur le graphique 4, est en hausse. Dans les enquêtes auprès des architectes, on constate même que les perspectives de prix se maintiennent à la hausse depuis la mi-2016 après plusieurs années moroses. Il est donc vraisemblable que la baisse des taux ait eu un effet positif sur les marges des entreprises actives sur le marché du neuf.

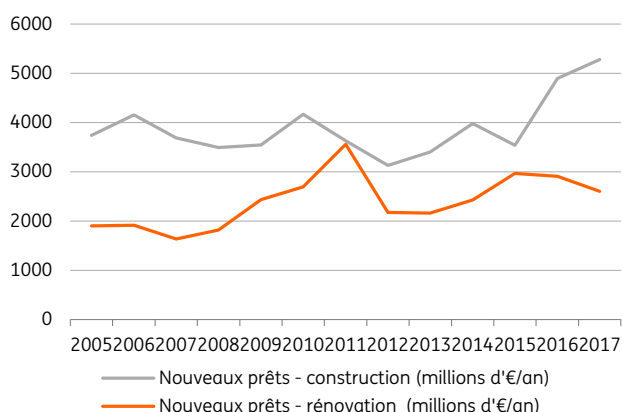
### Le contexte économique reste favorable vu les conditions de crédit...

Sur ce point, la persistance de taux d'intérêt bas a à nouveau favorisé la croissance du crédit pour les rénovations et nouvelles construction en 2017. Les établissements bancaires belges ont ainsi prêtés un record de 5,3 milliards pour de nouvelles construction, soit une hausse de 7,8% après le bon de 38% déjà enregistré en 2016. Il s'agit d'un record absolu, 40% plus élevé que la moyenne des dix dernières années. La question est donc de savoir s'il peut être maintenu, surtout en cas de remontée progressive des taux. Même s'il s'agit d'un rattrapage après plusieurs années plus faibles, il est vraisemblable que ce montant baisse d'environ 15% dans les trois prochaines années.

La hausse est due à la progression des emprunts moyens, rendue possible par les taux bas. En effet, le nombre de prêts pour des projets de construction n'a pas progressé en 2017 (32.300, soit encore sous les niveaux observés avant 2011). L'emprunt moyen a par contre continué de progresser (+6,8% sur un an à 163.500€) : la moyenne depuis 2013 est ainsi de 4,8% par an. Le marché du crédit reste donc un important soutien à la construction de logements neufs, et ce devrait encore être le cas en 2018, même si le record de 2017 (5,3 milliards) ne sera sans doute pas battu.

Par ailleurs, le nombre de crédits à la rénovation, qui aurait dû progresser fortement en 2017 suite au changement de loi sur les prêts à fins immobilières (les prêts à fin de transformation ne peuvent normalement plus être enregistrés comme crédits à la consommation mais comme crédits immobiliers). Au lieu de cela, ils ont baissé de 22% à 53.500 prêts, le nombre le plus faible depuis 2008. Dès lors, malgré une hausse sensible du montant moyen emprunté (de 14% en 2017, à 48.650€), le total prêté par les établissements bancaires en 2017 a baissé de 11%, à 2,6 milliards pour la rénovation.

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



Source: BNB

**Gr 6 Nombre de nouveaux prêts (établissements bancaires) par destination**



Source: BNB

### ...mais des taux plus élevés devraient apparaître d'ici la fin

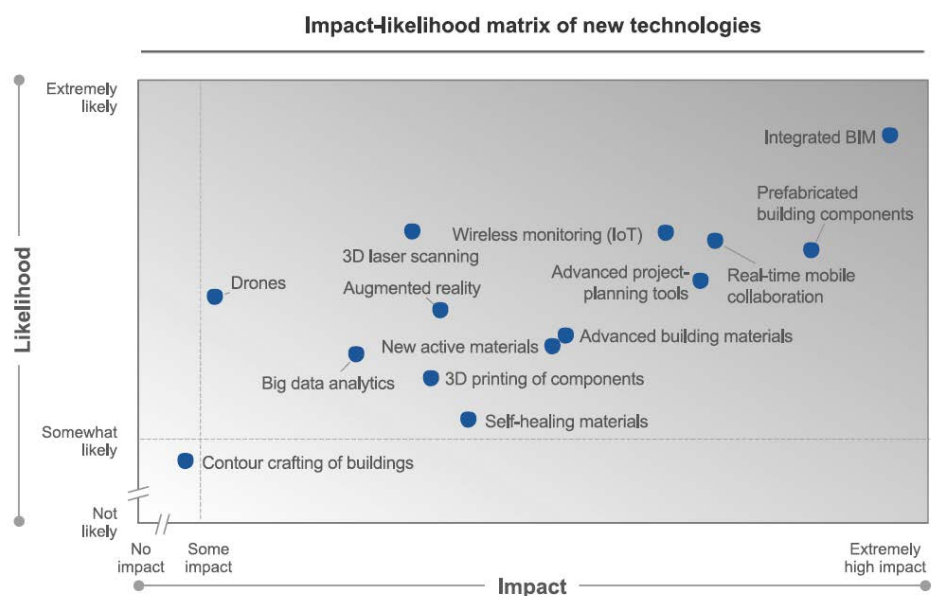
Le taux d'intérêt sans risque de référence (sur les OLO à 10 ans) a récemment rebondi de 0,5% à 1,0%. Nous pensons que les mouvements de taux devraient être volatiles en 2018 et que le taux de référence ne devrait pas terminer 2018 au-dessus de 1,1%. Pour les taux hypothécaires, cela implique un ajustement à la hausse progressif que nous estimons à entre 30 et 40pb cette année. Le mouvement devrait s'accroître l'an prochain. Cela devrait moins impacter le nombre de prêts à la construction que la croissance des emprunts moyens et il faut s'attendre à ce que le volume prêté au cours des prochains millésimes ne dépassent pas le record de 2017.

## Batibouw, placé sous le signe de la maison intelligente

Un des thèmes de l'édition 2018 est la maison intelligente. La place des nouvelles technologies dans le secteur de la construction est en effet un sujet d'actualité, même si le secteur n'est pas considéré comme le plus avancé en termes de densité digitale (soit la mesure de l'utilisation et de la production de données connectées). Un rapport récent du World Economic Forum<sup>1</sup> a montré que plusieurs technologies allaient vraisemblablement avoir un impact important sur l'activité du secteur (Cf. Graphique 7) en permettant des réductions de coûts et de l'impact environnemental. Drones, réalité augmentée, imprimantes 3D, machines connectées et BIM (Building Information Modelling) sont des technologies déjà disponibles mais globalement encore peu utilisées. Pourtant, le rapport évalue également qu'il s'agit du second plus grand domaine de transformation qui attend le secteur, après la gestion de sa main d'œuvre. Or, d'après le rapport annuel de la Confédération Construction<sup>2</sup>, seuls 30% des entrepreneurs belges du secteur connaissent ces technologies et seuls 5% les utilisent. En outre, au moins un entrepreneur sur deux (parmi les 95%) pense à adopter ces technologies dans les dix prochaines années. Dans les entreprises de moins de 20 travailleurs, cette proportion tombe à 20%.

Il faudra donc plus d'un salon pour faire entrer le secteur dans l'ère digitale. Le jeu en vaut la chandelle car si le secteur se transforme dans d'autres pays, la Belgique pourrait aussi gagner en efficacité (tant en termes de coûts que d'émissions de CO<sub>2</sub>).

### Gr 7 Nouvelles technologies dans la construction: intensité d'impact et vraisemblance



Source: World Economic Forum - Future of construction survey

<sup>1</sup> World Economic Forum et Boston Consulting Group (Mai 2016) "Shaping the future of construction - A breakthrough in mindset and technology"

<sup>2</sup> Rapport annuel de la Confédération Construction (2016-2017) pp30 et suivantes.

## 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.