

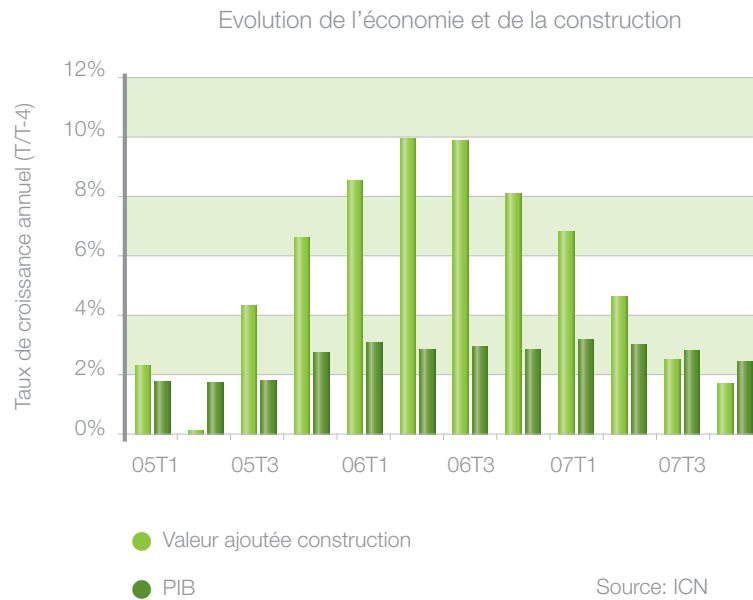




La conjoncture  
économique  
Bilan et  
perspectives

## Le dynamisme de la construction

L'économie en général a enregistré de très bonnes performances en 2007. C'est le cas également pour la construction qui a été, de l'avis de l'Institut des Comptes Nationaux, "la branche la plus dynamique" malgré son retrait par rapport aux évolutions observées en 2006.



La situation conjoncturelle générale a été plus favorable que celle prévue par les experts. La croissance économique n'a en effet que très faiblement fléchi (de 2,9 à 2,8%) sur l'ensemble de l'année 2007, qui s'affiche ainsi comme "un bon cru". A noter toutefois que le ralentissement initialement prévu reste pleinement d'actualité, comme l'indiquent d'ailleurs les derniers chiffres trimestriels et comme le confirment les prévisions pessimistes des experts: la croissance en 2008 n'atteindrait que 1,7% à en croire les prévisions de printemps de la Commission européenne.

Ces constats valent aussi globalement pour la construction, dont la croissance, même amputée de moitié par rapport à l'année 2006, a mieux résisté que prévu. La construction a pu ainsi, une fois de plus et pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive, soutenir l'économie générale. Mais les chiffres trimestriels soulignent une diminution du différentiel par rapport au reste de l'économie, ce qui tend à nourrir une vision plus pessimiste des prestations que la construction pourra réaliser en 2008. En effet, si la situation décrite par l'Institut des Comptes Nationaux pour le second semestre 2007 se prolonge, la croissance de la construction sera moins élevée que la croissance moyenne des autres secteurs.

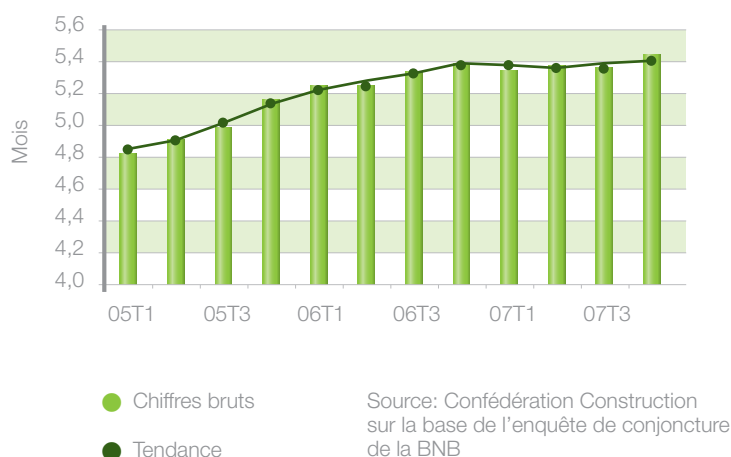
### Le potentiel de croissance

Malgré ces prévisions, les entreprises de construction ont plutôt bien débuté l'année 2008, c'est-à-dire avec un bon potentiel de croissance confirmé par leur carnet de commandes. La durée d'activité assurée par les commandes en portefeuille n'a pas cessé, en effet, d'augmenter tout au long de l'année 2007, pour atteindre le niveau record de 5,5 mois au dernier trimestre de l'année.

Les chiffres des carnets de commandes présentent évidemment des disparités selon les sous-secteurs d'activité. Sous l'angle structurel, ces disparités révèlent certaines caractéristiques des marchés traités par les entreprises, à savoir des marchés plus longs, ou commandés plus longtemps à l'avance, pour le génie civil que pour le secteur du bâtiment ou, plus encore, pour celui du parachèvement.

Ces disparités fournissent aussi des informations de nature conjoncturelle qui ne manquent pas d'intérêt. Ainsi, à capacité de production constante, une hausse du carnet de commandes est toujours le signe d'une demande plus forte alors qu'une baisse reflète au contraire une diminution de la demande.

Evolution de la durée d'activité assurée par le carnet de commandes des entreprises de construction



### L'incidence sur l'emploi

En l'espèce, la hausse observée en 2007 constitue un indicateur conjoncturel d'autant plus positif qu'elle s'est accompagnée d'une progression de la capacité de production. L'emploi salarié dans le secteur a en effet augmenté de 6.000 unités en l'espace d'un an. La progression de l'emploi dans la construction, qui a quasiment toujours dépassé la progression moyenne de l'emploi dans les autres secteurs au cours des trois dernières années, a porté le niveau des effectifs au nombre de 208.700 travailleurs au quatrième trimestre 2007, soit le niveau le plus élevé depuis le début des années 80.

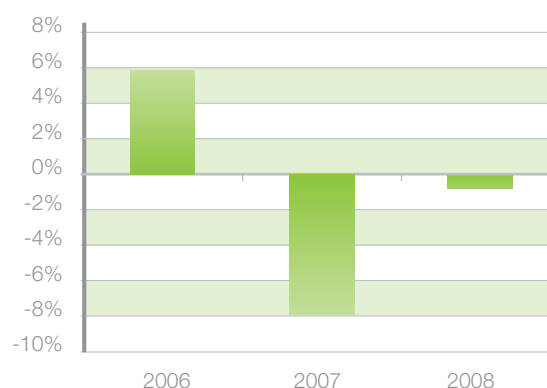
Les entrepreneurs ont donc entamé l'année 2008 avec des perspectives d'activité qui se situent à un niveau dépassant celui enregistré en 2007. Signe d'une plus forte demande, la hausse du volume des travaux à exécuter enregistrée en 2007 indique une orientation favorable de l'activité des entrepreneurs pour le début de l'année 2008. Ces signes positifs ne sont toutefois pas suffisants pour estimer la situation à plus long terme et annoncer une progression du niveau global de production sur toute l'année.

Une telle prévision ne pourrait être soutenue que pour autant que la demande se maintienne à un niveau suffisant. A cet égard, une analyse plus approfondie des résultats de l'année 2007 donne de précieuses informations quant aux tendances qui se dessinent. Il importe ainsi de noter que tant les chiffres du carnet de commandes que ceux qui se rapportent à l'emploi sont surtout favorables au bâtiment et plus encore au gros œuvre.

### Les travaux de génie civil

Ces résultats ne sont pas sans rappeler ceux qui caractérisent l'année qui suit celle des élections communales, traditionnellement marquée par le repli des investissements des pouvoirs locaux et des travaux qui y sont liés, principalement dans le domaine du génie civil. Dans le cycle des investissements publics, lui-même dicté par celui des pouvoirs locaux, ce recul est suivi d'une période de quasi-stabilisation - que le Bureau fédéral du Plan annonce déjà pour 2008 - et ensuite d'une reprise dans la perspective de l'échéance électorale suivante.

Evolution des investissements publics\*



\* hors ventes de bâtiments publics

Source: ICN (Budget économique janvier 2008)

Ce sont, on s'en doute, les activités liées aux travaux communaux qui ont le plus souffert du recul. A noter toutefois que le repli a été moins sensible qu'au cours des cycles précédents du fait que la croissance liée à l'impulsion électorale avait été, elle aussi, moins forte que lors du dernier cycle.

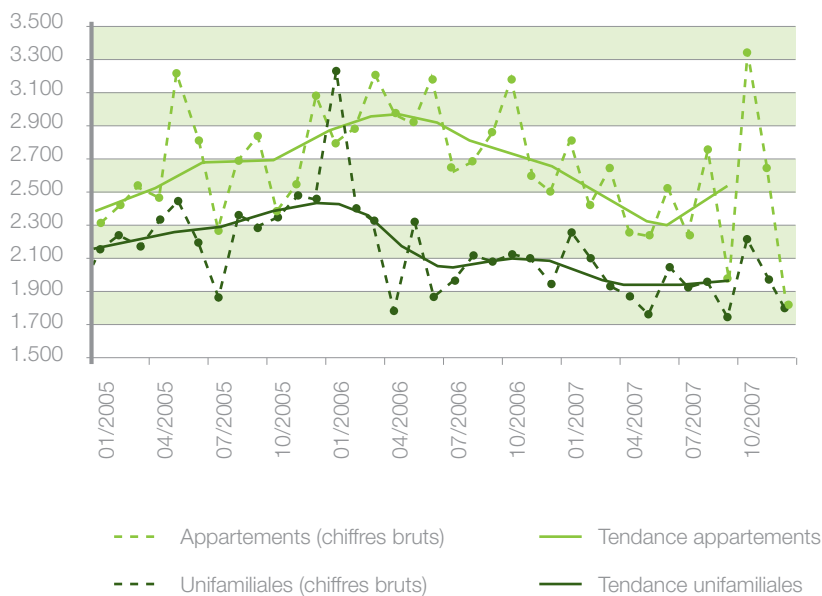
### Le logement neuf

Les développements observés dans le secteur du bâtiment demandent, quant à eux, davantage de commentaires. Un chiffre retient plus particulièrement l'attention: celui du recul (- 12% par rapport à 2006) du nombre de nouveaux logements autorisés, qui se stabilise à 54.000 unités. Après le

nombre record de l'année 2006, le résultat de l'année 2007 reste, malgré le recul, l'un des plus élevés des 25 dernières années.

Par ailleurs, notwithstanding le repli de la demande, le résultat de 2007 semble pouvoir s'inscrire dans une dynamique conjoncturelle plus favorable qu'il n'y paraît à première vue. La baisse a en effet surtout été induite par l'évolution de la demande d'appartements en Flandre et à Bruxelles et amplifiée par des phénomènes très locaux, à savoir une forte et soudaine croissance de la demande, qui a dopé les chiffres de l'année 2006 pour le Limbourg et Bruxelles, mais qui a été très brève.

Nombre de nouveaux logements autorisés



Source: INS

A l'inverse, la demande d'unifamiliales a connu une évolution beaucoup plus modérée, ce qui tend à montrer que ce sont les investisseurs, plutôt que les ménages, qui ont boudé le marché. Il faut aussi noter que la tendance était déjà largement baissière sur la majeure partie de l'année 2006, ce qui rend le contexte défavorable pour la comparaison entre les années 2006 et 2007.

Ainsi faut-il considérer qu'une stabilisation de la demande au niveau atteint en décembre 2006 aurait entraîné une baisse de 6% en année pleine. On le sait, la baisse en 2007 a été plus importante mais seule une partie de cette baisse est donc imputable à l'évolution de la demande en 2007.

A y regarder de plus près, on peut même estimer que la dynamique de 2007 induit un retournement de tendances qui traduit un regain de la demande d'appartements neufs au cours du second semestre.

Ce retournement peut paraître surprenant dans un contexte qui est marqué par des difficultés plus grandes de financement du logement, en particulier du logement neuf. Il s'inscrit toutefois dans une évolution qui semble logique dès lors que l'on aborde la question sous un angle plus global, qui couvre également l'évolution des coûts sur le marché secondaire, à savoir celui des logements existants. Ces coûts ont, à l'exception des derniers mois de l'année 2007, constamment

augmenté pendant des années, ce qui témoigne d'une demande qui tend à excéder l'offre et qui appelle à la construction de nouveaux logements en vue d'accroître cette offre. De l'avis de la Banque nationale, cette théorie économique se vérifie tout particulièrement sur le marché belge.

Le raisonnement peut également s'étendre à la comparaison de l'évolution des coûts sur les marchés secondaire et primaire qui fait apparaître une croissance des coûts plus marquée dans le marché secondaire. Ce constat montre que la construction neuve (terrain compris) a amélioré sa position compétitive par rapport au logement existant. La construction neuve reste plus chère (terrain compris) mais elle offre un logement de meilleure qualité, notamment par ses performances énergétiques plus importantes.

Si le regain de la demande constaté au second semestre 2007 s'explique, rien n'indique toutefois qu'il pourra se maintenir dans le contexte économique qui s'annonce.

A ce propos, l'évolution des prix de l'immobilier à la fin de l'année 2007 n'est pas rassurante. C'est cependant l'évolution des taux d'intérêt qui sera sans doute l'élément déterminant, principalement en raison du risque de voir l'inflation européenne s'installer durablement au-delà de 2%.

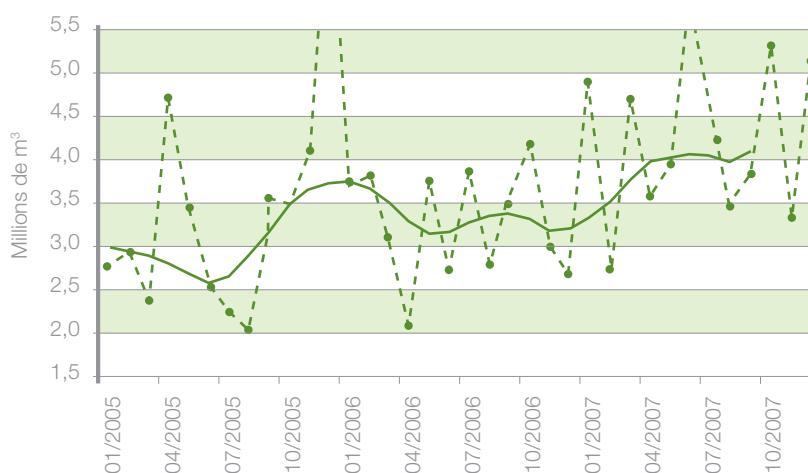
## La construction de bâtiments non-résidentiels

La situation de la construction de bâtiments non-résidentiels n'a pas retenu autant l'attention que celle du logement neuf, alors qu'elle a cependant été plus marquée, puisque le volume des nouveaux bâtiments autorisés a progressé de 30%.

La progression est certes ciblée, principalement sur les bâtiments industriels, halls de stockage compris, et elle est davantage marquée par une augmentation de la taille des projets que par l'augmentation de leur nombre. Elle n'en est pas moins source d'un important volume de travaux qui permet de remplir le carnet de commandes des entreprises et de suppléer à la baisse de la demande de logements neufs.

Le profil des chiffres mensuels est moins favorable en fin d'année, ce qui est également contraire à la tendance observée dans le logement neuf et ce qui suggère que le non-résidentiel neuf tend à se stabiliser plutôt qu'à poursuivre sa croissance. Cette évolution est logique dans la mesure où les experts estiment depuis longtemps déjà que l'année 2008 sera moins favorable aux investissements d'expansion et dans la mesure où les besoins de ce type ont été, sans doute en grande partie, satisfaits par l'importante demande de bâtiments neufs en 2007.

Volume de nouveaux bâtiments non-résidentiels autorisés



Source: INS

— Tendance non-résidentiels  
- - - Bâtiments non-résidentiels (chiffres bruts)

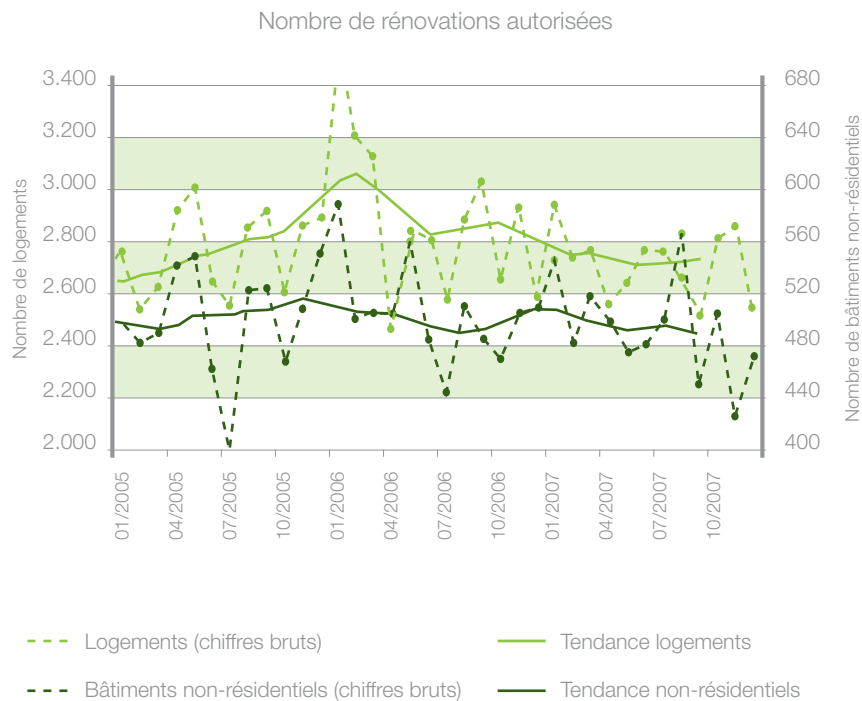
## La rénovation

Le profil de la rénovation, quant à elle, est plus difficile à établir en raison de la faiblesse de l'outil statistique. On ne dispose en effet que d'une statistique relative aux travaux nécessitant un permis d'urbanisme du fait de la modification du volume, du nombre de logements ou de l'affectation du bâtiment, sans indications complémentaires quant à l'ampleur des travaux. Les travaux qui ne requièrent pas de permis d'urbanisme, comme la plupart des travaux liés à la performance énergétique, n'apparaissent dans aucune statistique.

Les statistiques disponibles montrent que l'année 2007 se solde par des évolutions moins tranchées que pour la construction neuve.

La rénovation de logements affiche une baisse de 5,8%, dont une moitié est imputable à une diminution de la taille des projets, la moitié restante étant justifiée par une réduction du nombre de projets. L'évolution de l'effet "taille" est difficilement prévisible dès lors qu'elle dépend essentiellement de quelques projets de rénovation d'immeubles à appartements (traditionnellement peu nombreux à faire l'objet de travaux visés par cette statistique). L'évolution du nombre de projets est par contre plus aisément prévisible car souvent liée au nombre de ventes de maisons individuelles, une transformation du bien étant souvent décidée après son acquisition. On notera, de ce point de vue, que la relative stabilité du marché secondaire n'offre guère de perspectives de croissance pour ce type de rénovation.

La rénovation de bâtiments non-résidentiels enregistre une baisse de 2,5% des projets de rénovation. Cette situation confirme le maintien d'une corrélation négative entre les évolutions de la construction neuve et celles de la rénovation. Dans le contexte actuel, où la construction neuve n'est pas appelée à progresser, la corrélation offre des perspectives plutôt favorables à la progression de la rénovation en 2008.



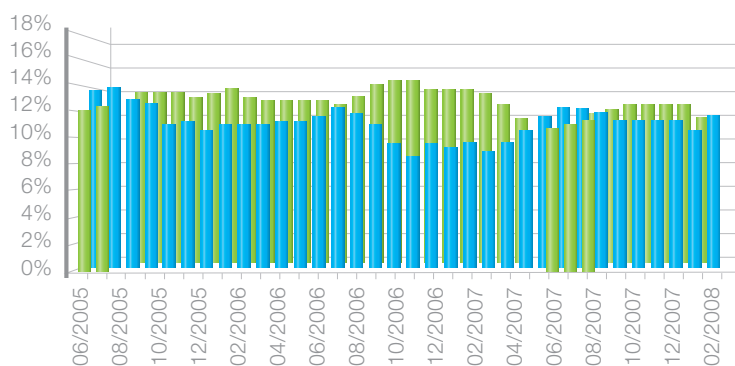
Source: INS

## Conclusions

L'analyse globale des chiffres de l'année 2007 révèle des glissements au niveau de la demande et suggère la survenance de nouveaux glissements pour 2008, tant au niveau de la demande que de la production, qui suit la demande avec un certain décalage lié aux délais de mise en chantier. Ces glissements compliquent évidemment la vie des entreprises qui, pour la plupart, ne sont actives que sur certains segments du marché.

Ceci étant, le bilan de l'année 2007 est bon et les perspectives ne sont pas mauvaises pour 2008. Certes, tous les indicateurs conjoncturels ne sont pas au vert. Ainsi les appréciations des entrepreneurs au cours de la période couvrant la fin de l'année 2007 et les premiers mois de 2008 sont-elles quasiment neutres, alors qu'elles étaient franchement favorables un an plus tôt. A ce propos, le coup de froid que le baromètre conjoncturel publié à la fin du premier trimestre assène à la construction comme aux autres secteurs d'activité est de nature à renforcer les appréciations mitigées, surtout dans l'hypothèse où, comme certains le pensent, le baromètre corrige un optimisme exagéré de début d'année.

Appréciation conjoncturelle dans la construction



- Entreprises indiquant une amélioration
- Entreprises indiquant une détérioration

*La majorité indique une stabilisation*

Source: Confédération Construction sur la base de l'enquête de conjoncture de la BNB