

5 octobre 2022

Perspectives - Secteur de la construction Belgique

Des vents contraires croissants pour le secteur de la construction

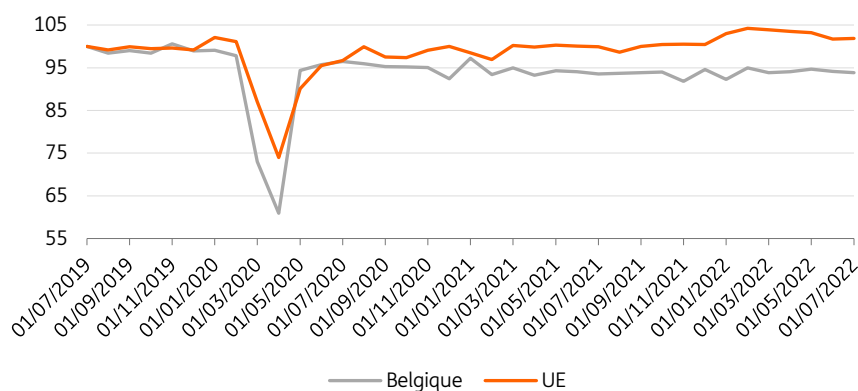
L'activité dans le secteur de la construction en Belgique commence à ralentir. Bien que les carnets de commandes soient encore bien remplis, les nouvelles commandes arrivent moins facilement. Nous prévoyons toujours une croissance de 2,5% pour le secteur belge de la construction cette année, mais l'année prochaine, la croissance devrait s'arrêter. Les ménages reportent leurs projets de construction et de rénovation en raison de l'incertitude économique et de la hausse des taux hypothécaires. Les problèmes d'approvisionnement persistants et les prix plus élevés des matériaux de construction à forte intensité énergétique pèsent également sur l'activité.

L'activité de construction en Belgique reste inférieure de 6,1% à son niveau pré-pandémie

L'activité de construction en Belgique au cours des sept premiers mois de cette année a été inférieure de 0,4% à la même période de l'année dernière. En particulier, depuis le début de la guerre en Ukraine, l'activité est sous pression. En juillet, l'activité de construction était de 1,1% inférieure à celle de février. Dans le même temps, dans l'Union européenne, l'activité de construction a encore progressé de 3,7% au cours des sept premiers mois de cette année, grâce à un début d'année vigoureux. Pourtant, la moyenne européenne est également soumise à une forte pression depuis la guerre en Ukraine. Depuis février, l'activité de construction dans l'UE a diminué de 2,2%.

Actuellement, la hausse des coûts due à la forte augmentation des prix de l'énergie et des matériaux de construction, combinée à l'incertitude croissante due à la guerre en Ukraine, pèse sur l'activité du secteur de la construction. Par conséquent, il faudra plus de temps pour se remettre complètement de l'impact de la pandémie. L'activité de construction en Belgique a chuté plus fortement que la moyenne européenne au cours du premier confinement. La reprise qui a suivi a également été plus faible. En juillet 2022, le volume de construction en Belgique était encore inférieur de 6,1% à celui de juillet 2019, tandis que l'activité dans l'Union européenne était déjà supérieure de 1,9% à son niveau d'avant la pandémie.

Fig. 1. Indice de la production dans le secteur de la construction (juillet 2019 = 100)



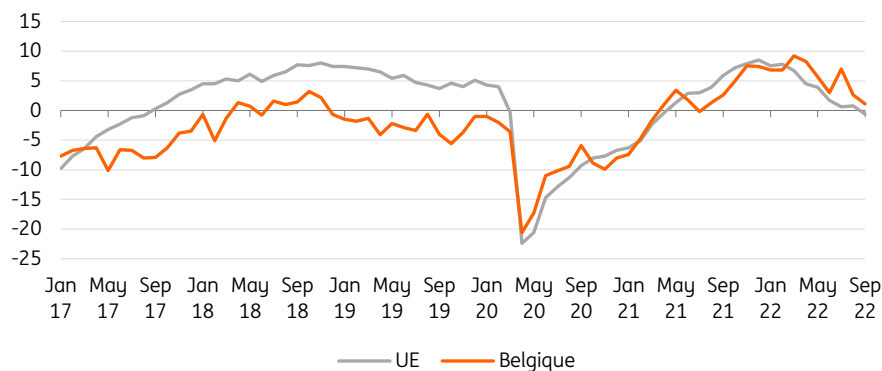
Source : Eurostat, ING Research

Wouter Thierie
Economist
Brussels
Wouter.thierie@ing.com

La confiance des entreprises de construction en forte baisse depuis le début de la guerre en Ukraine

Selon l'indicateur de confiance de la Commission européenne, le climat des affaires dans le secteur de la construction a fortement chuté depuis le début de la guerre. La hausse des coûts et les problèmes des chaînes d'approvisionnement mondiales ont pesé sur la rentabilité et provoqué des retards sur de nombreux chantiers. Bien que la pression sur les chaînes d'approvisionnement soit toujours élevée, elle commence à se normaliser.

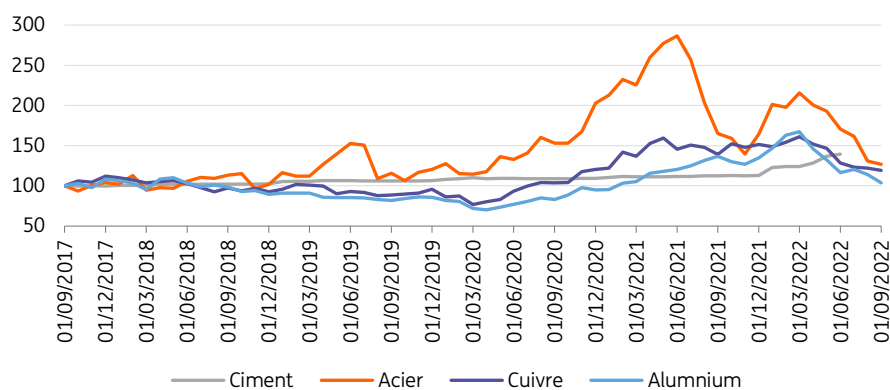
Fig. 2. Évolution de la confiance dans le secteur de la construction



Source : Commission européenne, ING Research

Alors que la pression sur les prix des matériaux de construction semblait s'atténuer légèrement pendant l'été, les prix des matériaux de construction à forte intensité énergétique sont à nouveau en forte hausse en septembre. Contrairement à ce qu'il s'est passé au printemps dernier, cette nouvelle hausse des prix des matériaux de construction n'est plus la conséquence d'une hausse des prix des matières premières sur les marchés internationaux, mais à une hausse des coûts de l'énergie qui pousse à la hausse les coûts de transformation des matières premières en matériaux de construction. D'après une enquête d'Embuild¹, 8 répondants sur 10 s'attendent à de nouvelles augmentations de prix pour ces matériaux au cours des trois prochains mois. En effet, un certain nombre de producteurs belges ont déjà réduit ou arrêté leur production, ce qui pourrait affecter la disponibilité et le délai de livraison de ces matériaux.

Fig. 3. Évolution des prix des matières premières (prix sur les marchés internationaux et PPI pour le ciment)

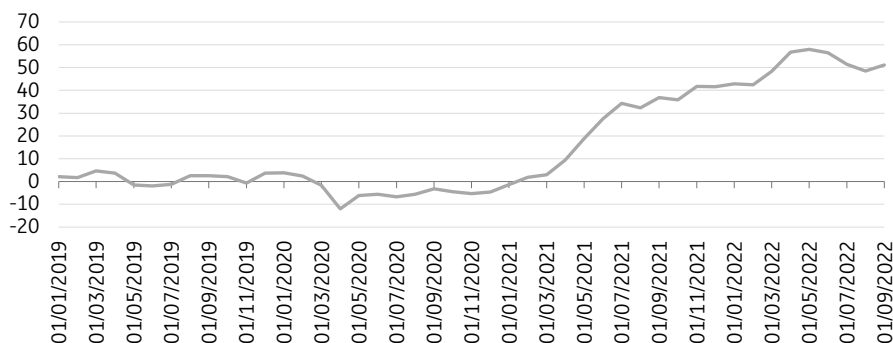


Source : Refinitiv Datastream, ING Research

¹ <https://embuild.be/fr/des-heures-difficiles-s%E2%80%99annoncent-pour-le-secteur-de-la-construction>

Ces hausses de coûts poussent les prix de vente à la hausse. L'enquête de conjoncture de la Commission européenne de septembre montre que le solde net des entreprises de construction prévoyant d'augmenter leurs prix de vente a de nouveau augmenté en septembre, alors que la pression sur les prix semblait s'être quelque peu relâchée récemment.

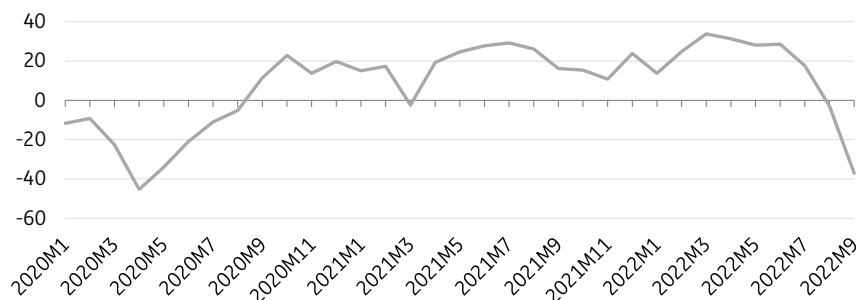
Fig. 4. Attentes concernant les prix de vente dans le secteur de la construction en Belgique



Source : Commission européenne, ING Research

Néanmoins, dans un contexte où la demande commence à diminuer, il devient de plus en plus difficile pour les entreprises du secteur de répercuter ces coûts plus élevés sur le client final, ce qui exerce une pression sur la rentabilité. Dans une enquête réalisée par Embuild, la moitié des entreprises de construction ont déjà déclaré avoir des problèmes pour payer leurs factures à court terme. Pour l'instant, le volume de travail est encore bon, mais l'industrie s'inquiète de la diminution des carnets de commande.

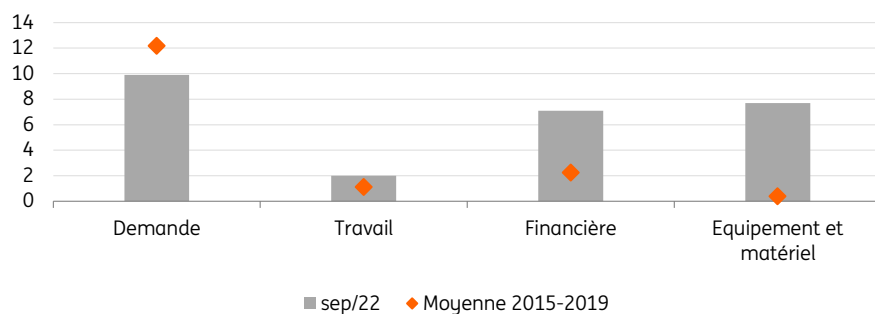
Fig. 5. Confiance des fabricants de matériaux de construction et de vitrages dans l'activité économique



Source : Commission européenne, ING Research

Outre la forte augmentation des coûts des matériaux de construction, le secteur de la construction est également confronté à un certain nombre d'autres problèmes, tels que la pénurie de main-d'œuvre et de matériaux de construction. Bien que la pression sur les chaînes d'approvisionnement mondiales se soit quelque peu améliorée depuis le début de l'été, il y a encore beaucoup de retards et de difficultés à obtenir certains matériaux. Le nombre d'entrepreneurs indiquant que le manque de matériaux entrave la production est encore bien plus élevé qu'avant la pandémie. En outre, le secteur peine également à trouver une main-d'œuvre adéquate, ce qui freine l'activité. Bien que ce chiffre ait quelque peu diminué récemment en raison d'une baisse de la demande, le secteur continue d'en souffrir.

Fig. 6. Facteurs entravant l'activité



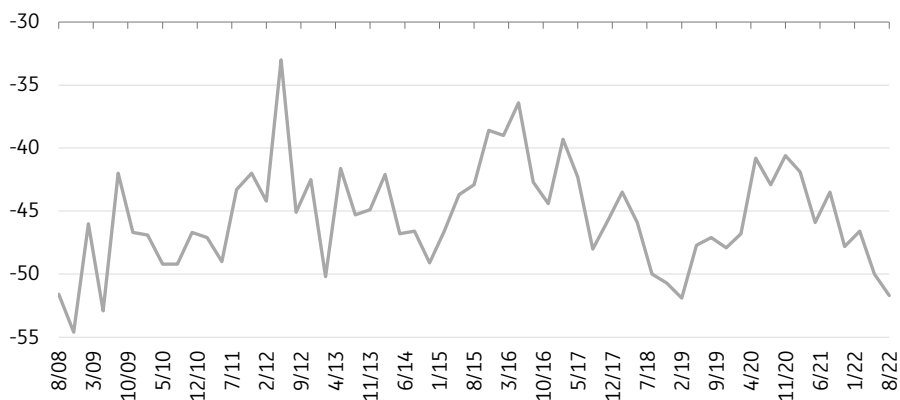
Source : Commission européenne, ING Research

La hausse des taux hypothécaires pèse sur le marché résidentiel, mais l'indexation automatique des salaires offre un certain contrecoup

La hausse des taux des prêts hypothécaires freinera la demande de nouveaux projets résidentiels. Les taux hypothécaires sur une échéance de 20 ans ont déjà doublé cette année, passant de 1,4% au début de l'année à près de 3 % à la fin-septembre. Cela se traduit par une baisse du nombre de demandes de nouveaux prêts hypothécaires pour les nouveaux projets de construction. Le nombre de prêts hypothécaires enregistrés en août est inférieur de 24% à celui du même mois de l'année dernière. Il convient néanmoins de noter que le nombre était exceptionnellement élevé l'année dernière, en partie parce que de nombreux propriétaires ont profité des faibles taux d'intérêt pour refinancer leurs prêts hypothécaires. Nous pensons que les taux hypothécaires resteront à ces niveaux plus élevés. En outre, la guerre en Ukraine crée une incertitude supplémentaire, ce qui pourrait inciter les gens à reporter leurs projets de construction et de rénovation.

Tous ces facteurs se traduisent par une baisse de la demande de nouveaux projets. Ainsi, il y a moins de nouveaux projets de construction dans le pipeline. Le nombre de nouveaux bâtiments résidentiels autorisés a diminué de 3,4% au cours des 5 premiers mois de 2022 par rapport à la même période en 2021. En outre, l'incertitude économique incite de plus en plus de ménages à reporter leurs projets de rénovation. La dernière enquête de la Commission européenne auprès des consommateurs montre que les intentions des Belges d'effectuer des travaux d'amélioration du logement au cours des 12 prochains mois sont tombées au troisième trimestre au niveau le plus bas depuis 12 ans.

Fig. 7. Intention du Belge d'effectuer des travaux d'amélioration dans son propre logement au cours des 12 prochains mois



Source : Commission européenne, ING Research

Notons néanmoins que le pouvoir d'achat dans notre pays résiste bien mieux que la moyenne européenne. Selon le Bureau fédéral du Plan, le pouvoir d'achat ne diminuera que

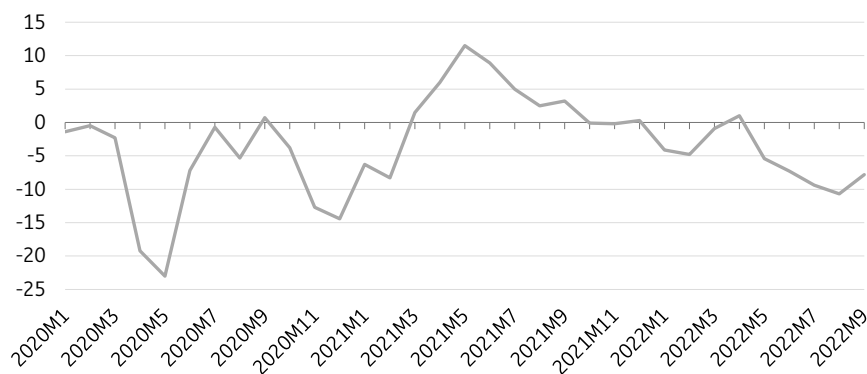
de 0,1% cette année grâce à l'indexation automatique des salaires et à la forte création d'emplois. Pour l'année prochaine, elle prévoit une augmentation du pouvoir d'achat de 0,7%. Par conséquent, le marché de l'immobilier résidentiel en Belgique, et donc aussi le secteur de la construction résidentielle, devraient mieux résister que dans les pays voisins.

Par ailleurs, l'incertitude causée par la guerre en Ukraine, combinée à la forte hausse des prix de l'énergie et des matériaux de construction, incite de nombreux ménages à reporter les projets d'embellissement et de rénovation non urgents. Comme nous estimons que l'économie belge se dirige vers une récession hivernale, nous prévoyons un nouvel affaiblissement de l'activité de construction résidentielle au second semestre également. Le début de l'année 2023 s'annonce également difficile. Il est probable que le marché de la construction résidentielle ne reprendra qu'à partir du deuxième trimestre de l'année prochaine.

Le climat des affaires négatif pèsera davantage sur le secteur non résidentiel

Les perspectives pour le secteur non-résidentiel sont influencées directement par la situation économique des entreprises qui sont les demandeurs de ce type de biens. Et force est de constater que l'optimisme ne règne pas non plus de ce côté-là. En septembre, la confiance des entreprises a reculé pour le sixième mois consécutif. La baisse a été la plus forte dans l'industrie manufacturière, mais la confiance s'est également effondrée dans le secteur des services. Les entreprises à forte intensité énergétique sont particulièrement touchées par les prix élevés de l'énergie. Compte tenu de la probabilité d'une nouvelle récession de l'économie, nous nous attendons à ce que la confiance des entreprises s'affaiblisse encore. Ce sentiment négatif incitera les entreprises à investir moins dans l'immobilier non résidentiel. En septembre, la composante mesurant la confiance dans le secteur du gros œuvre pour les bâtiments non résidentiels (tels que les locaux commerciaux, les boutiques d'emploi, les bureaux de banque, les complexes sportifs, les immeubles de bureaux, etc.) s'est légèrement amélioré mais reste fortement négatif.

Fig. 8. Enquête mensuelle de conjoncture de la BNB - Construction brute de bâtiments non résidentiels

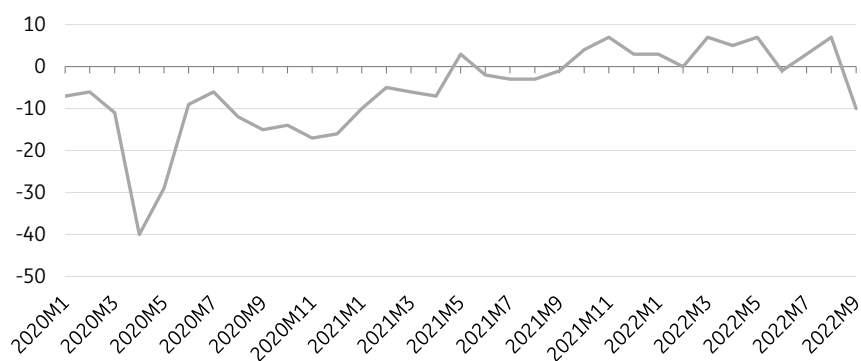


Bron : NBB, ING Research

Le sentiment est également en baisse pour les projets publics

Les projets de construction publics ont initialement un peu mieux résisté, mais là aussi, la confiance a fortement chuté en septembre. De nombreux clients publics ont dû reporter leurs projets ces derniers mois en raison de la forte hausse du coût des matériaux de construction et de l'augmentation des coûts d'exploitation due à une forte inflation. Néanmoins, les investissements publics sont traditionnellement moins cycliques et le besoin d'investir davantage dans les infrastructures publiques reste très élevé. Nous pensons que cette branche souffrira moins de la récession à venir.

Fig. 9. Enquête mensuelle de conjoncture BNB - Génie civil et travaux routiers



Source : BNB, ING Research

La hausse des vents contraires freinera la croissance en 2023

Pour conclure, bien que le secteur de la construction ait bien commencé l'année, il est confronté à des vents contraires croissants. Les problèmes d'approvisionnement se sont améliorés mais n'ont pas encore complètement disparu. La hausse des taux hypothécaires et la baisse de la confiance des consommateurs font hésiter les constructeurs à lancer de nouveaux projets. En outre, le secteur est confronté à de nouvelles hausses de prix pour les matériaux de construction à forte intensité énergétique. Pour l'instant, les entrepreneurs ont encore beaucoup de travail, car ils sont toujours en train de rattraper les retards engendrés par les problèmes d'approvisionnement causés par la pandémie. Par conséquent, nous prévoyons que le secteur connaîtra une croissance de 2,5% cette année. Pour 2023, nous prévoyons une stagnation de l'activité, voire même une légère contraction de l'activité.

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.