

La réalité d'une crise dans la construction qui se dessine clairement à l'horizon et les moyens de l'éviter

Le constat

Depuis le deuxième semestre 2022, le niveau d'activité dans le secteur de la construction a diminué et les perspectives pour les années 2023 / 2024 se sont massivement dégradées.

L'inflation, l'augmentation des coûts des intrants et des salaires, la flambée des prix de l'énergie et l'augmentation des taux d'intérêts créent un environnement qui pèse sur les entreprises et sape la confiance des investisseurs institutionnels et privés.

Le secteur estime que rien pour l'année 2023 la production diminuera de 1.500 unités en passant de 3.500 à 2.000 logements achevés. Les 1.500 unités correspondent à des projets autorisés mais qui ne verront pas le jour faute d'investisseurs. Cette réduction qui est constaté aujourd'hui au niveau des bureaux d'études et des promoteurs impactera au fil des mois les entrepreneurs de construction, ensuite le génie technique, la fermeture de bâtiment, le parachèvement et finalement les métiers de la finition.

Un sondage réalisé récemment auprès des entreprises de la filière fournit des indicateurs clairs qui viennent corroborer le déclin d'activité et les perspectives alarmantes tels que décrit par le Statec dans sa note de septembre dernier.

A ce stade, 60 pourcents des entreprises actives dans le bâtiment jugent la situation sur le marché comme satisfaisante. Pour les entrepreneurs de la construction, qui sont les premiers intervenants sur un chantier, le constat s'inverse avec 60 pourcents des répondants qui estiment que la situation n'est pas satisfaisante voire carrément mauvaise.

Une fois que les projets planifiés et financés avant la crise seront achevés, toute la filière sera impactée par l'absence de nouveaux investissements.

Vu les importantes fluctuations des prix au niveau des intrants, les entreprises sont exposées à des risques conséquents au niveau des prix et de la rentabilité de projets qui leurs sont confiés. Alors que 54 pourcents des entreprises considèrent que le niveau de prix sur le marché est satisfaisant en ce sens qu'elles réussissent à dégager une certaine marge, 60 pourcents des entrepreneurs de construction jugent le niveau de prix qu'ils arrivent à réaliser insuffisant.

Seulement 30 pourcents des entreprises sondées déclarent qu'elles peuvent répercuter les augmentations de leurs coûts sur leurs clients privés et publics. Notamment les maîtres d'ouvrage paraétatiques continuent à insister sur la méthode du prix forfaitaire non-révisable faisant fi de circulaire du ministre des Infrastructure incitant ces acteurs d'accepter des révisions de prix.

Un constat préoccupant est à faire au niveau des liquidités. La moitié des entreprises déclarent que leur trésorerie ne se situe pas à un niveau satisfaisant. Cette situation est imputable à une baisse

d'activité, aux problèmes de répercuter la hausse de coûts sur le prix de vente et à une morale de paiement qui s'est considérablement dégradée.

Le manque de confiance des entreprises se matérialise aussi aux niveaux des investissements. Seulement une entreprise sur quatre va réaliser des investissements l'année prochaine. Plus de 40 pourcents des entreprises vont reporter des investissements planifiés par manque de visibilité ou par faute de moyens.

Alors que le frein majeur au développement des entreprises se situait au niveau du manque de main d'œuvre, seulement 16 pourcents des sondés déclarent vouloir recruter en 2023. 64 pourcents soutiennent que l'objectif est de préserver l'effectif et une entreprise sur cinq craint devoir licencier des salariés.

Pour conclure, presque sept entreprises sur 10 déclarent se trouver dans une situation de crise.

Un affaissement si conséquent de la production entraînera des répercussions négatives sur un marché du logement qui est déjà extrêmement tendu. Les unités qui ne seront pas réalisées en 2023 ne pourront pas être produites ultérieurement.

En tant que Fédération des Artisans, nous voyons un risque très concret que des entreprises, par ailleurs saines, disparaîtront du marché et une partie de la main d'œuvre émigrera vers d'autres secteurs. À la vue du manque chronique de logement et des défis énormes qui se posent au niveau de la transition énergétique et de la décarbonation, cette évolution serait catastrophique et aurait des conséquences qui dépassent le giron artisanal.

Afin d'éviter ce scénario, la Fédération des Artisans lance un appel au gouvernement d'engager une offensive de construction anticyclique pour pallier les investissements privés défailants et aussi dans la perspective de ne pas aggraver encore davantage la crise de logements.

Nos propositions pour dynamiser les investissements dans l'immobilier

Dynamiser les investissements publics et soutenir les réalisations en cours

La Fédération des Artisans propose une série de mesures d'urgences temporaires sur les 1 à 2 années à venir :

- Utiliser le Fonds spécial de soutien au développement du logement pour acquérir des projets privés qui sont en suspens. Cela pourrait se faire via des appels d'offres à l'instar des projets photovoltaïque d'envergure. La mise en concurrence par un appel d'offre permettra aux acteurs publics d'acquérir ces objets au meilleur prix et d'augmenter ainsi rapidement l'offre de logements abordables
- Abolir les frais d'enregistrement sur la quote-part construction déjà réalisée pour permettre aux constructeurs de constituer des stocks de logement et d'occuper leurs salariés
- TVA Logement 3% : doubler le plafond de 50.000 à 100.000 €
- Réintroduire le taux tva super-réduit de 3 % pour la construction de logements neufs destinés à la location ("Zweitwohnung")
- Augmenter le crédit d'impôt sur les actes notariaux de 20.000 à 30.000 € ("Bëllegen Akt")

