

COVID-19, RECTO-VERSO : DES « GAGNANTS » ET DES « PERDANTS »

Analyse de 4 thématiques : le budget des ménages, les entreprises, le marché de l'emploi et le marché immobilier

C. Jeanmart, sociologue et E. McGahan, économiste (juin 2021)

Abstract

Cet article présente l'analyse de quatre secteurs spécifiques qui ont été bouleversés par la crise. Il se focalise spécifiquement sur les conséquences négatives d'une part et positives d'autre part. L'analyse porte sur :

1. le budget des ménages ;
2. les entreprises ;
3. le marché de l'emploi ;
4. le marché immobilier et le logement.

Une multitude de sources ont été mobilisées, notamment les enquêtes et analyses réalisées par différents organismes officiels et rédigées entre le début de la crise et juin 2021. Citons, parmi d'autres, les publications de la Banque nationale de Belgique, les articles de presse spécialisés (Les Echos, Trends-Tendances, Gresea, Regards Economiques), les enquêtes de l'organisme statistique Statbel ou de l'OCDE, les enquêtes de l'Economic Risk Management Group (réalisées à l'initiative du gouvernement mensuellement depuis mars 2020, dans le but de mesurer les impacts économiques de la crise du coronavirus).

La première section aborde le sujet du budget des ménages : l'évolution des revenus, du pouvoir d'achat, des habitudes de consommation (le paiement électronique, l'e-commerce, etc.) et de l'épargne.

La seconde section porte sur la réponse des entreprises à la crise économique couplée à la crise sanitaire : les branches d'activité les plus impactées, les solutions disponibles pour trouver plus de liquidités, les risques associés à la levée des mesures de soutien gouvernementales.

La troisième section analyse les réactions sur le marché du travail : les secteurs touchés par le chômage temporaire et par les licenciements d'une part, les secteurs dont les profits ont augmenté et qui sont sources de créations d'emploi d'autre part ; les caractéristiques socioéconomiques de ceux concernés par la mise au chômage temporaire, les pistes de stratégie pour protéger l'emploi en Belgique.

La quatrième section s'intéresse aux mouvements sur le marché immobilier : le moratoire sur les crédits hypothécaires, les flux sur le marché immobilier tant du côté de l'offre que du côté de la demande, l'augmentation des prix, de la demande et des critères d'achat, les perspectives engendrées par la réforme des frais de notaire, les difficultés vécues par certains locataires qui se sont parfois soldées par des arriérés de paiement ou des expulsions.

L'article conclut par des réflexions portant sur plusieurs propositions avancées par des experts visant à relancer l'économie. L'avenir nous dira si les solutions qui seront favorisées par le pouvoir politique conduiront à une amélioration de la situation.

Table des Matières

Introduction	4
Impacts de la crise sur le budget des ménages : revenus, consommation, épargne	5
1. Des revenus intacts pour la majorité de la population	6
2. Quels ménages touchés par les pertes de revenus ?	6
3. Quel impact sur le pouvoir d'achat ?	6
4. Un recul de la consommation privée	7
5. Quelle consommation alimentaire durant la crise ?	7
6. Quels changements dans les modes d'achat et de paiement ?	8
6.1. Evolution des moyens de paiement	8
6.2. Arguments en faveur et en défaveur des transactions électroniques	8
6.3. Multiplication des sites d'e-commerce et des achats, diminution du montant des dépenses	9
7. La crise a-t-elle permis une épargne ?	9
Résumé de la section « budget des ménages »	10
Impacts de la crise sur les entreprises	11
1. Des secteurs fortement impactés	13
2. Quelles solutions pour plus de liquidités ?	13
2.1. Un recours accru au crédit ?	14
2.2. Recours aux aides régionales et fédérales et effets pervers	14
3. Vers un boom des faillites ?	15
4. À qui profite la crise ?	15
5. Un record de nouvelles starters	16
Résumé de la section « entreprises »	16
Impacts de la crise sur le marché du travail	18
1. Quelles réactions sur le marché du travail ?	19
1.1. Les mesures de soutien pour limiter le chômage : une solution efficace, mais à court terme	19
1.2. Des licenciements, des créations d'emploi, des métiers en pénurie	19
1.3. Quelles stratégies adopter pour protéger l'emploi ?	20
2. Quels groupes sont les plus touchés par le chômage ?	20
2.1. Niveau de qualification et statut des contrats	20
2.2. Profils socio-économiques et secteurs d'activité	21
3. Quels éléments doivent être pris en compte par les politiques de relance ?	21
3.1. Aides à l'emploi et lutte contre la fracture numérique	21
3.2. Groupes vulnérables	21
4. Travail au noir	22
Résumé de la section « marché du travail »	22
Impacts de la crise sur le marché immobilier et sur le logement	23
1. Propriétaires : moratoire sur les crédits hypothécaires	24
2. Futurs propriétaires : un marché immobilier en pleine effervescence	24
2.1. Offre et demande inégales	24
2.2. Augmentation du prix des biens immobiliers	25
2.3. Augmentation du nombre de demandes de crédits hypothécaires	25
2.4. Attentes prudentielles et crise sanitaire, incompatibles ?	26
2.5. Augmentation des taux d'intérêt en perspective ?	27

2.6. Réforme des frais de notaires : une bouffée d'oxygène en vue ?	27
3. Locataires	28
3.1. Arriérés de loyers et expulsions	28
3.2. Qualité du logement en question	28
4. Une désertion des espaces bureaux	28
5. Sans-abrisme	29
Résumé de la section « marché de l'immobilier »	30
Réflexions concernant les mesures visant à relancer l'économie	31
1. Vers un accès facilité au crédit bancaire ?	32
2. Quelles conséquences à une augmentation des prix ?	32
3. Une baisse temporaire de la TVA, suffisante pour relever le secteur de l'horeca ?	33

Introduction

La crise du coronavirus a impacté l'économie belge de façon asymétrique : il existe un fort contraste entre la manière dont les chocs ont été absorbés par les différents secteurs d'activité ou par les groupes de population.

D'une part, une partie de la population a subi de plein fouet les conséquences sociales et économiques de la crise et des mesures de confinement. D'autre part, certains ont tiré profit de la situation et ont vu leur situation financière s'améliorer. Dans tous les cas, les inégalités préexistantes à la crise ont été renforcées.

Parmi les multiples conséquences sociales et économiques, le budget des ménages a été impacté. La première section de cet article aborde la question des revenus, les habitudes de consommation et les possibilités d'épargne des ménages qui ont été modifiés durant cette année particulière. Tandis que certains ménages ont fait face à des pertes de revenus importantes, une majorité d'autres ménages déclarent au contraire avoir été préservés financièrement et avoir eu la possibilité d'épargner des montants importants.

La seconde section porte sur les entreprises, qui ont également vécu une année inédite. Des branches entières d'activité ont subi des fermetures imposées, d'autres ont vu leur chiffre d'affaires s'écrouler. Les indépendants et les petites structures (disposant de fonds propres plus limités) sont particulièrement concernés. Il s'agira d'être particulièrement attentif lors de la levée des mesures de soutien (qui est prévue de manière progressive notamment pour ne pas causer un « boom » de faillites lorsque les entreprises ne recevront plus d'aide). D'autres entreprises ont profité du contexte pour se réinventer ou pour développer des services de livraison et des sites d'e-commerce. Les investissements annoncés dans le cadre du plan de relance belge dans l'aide aux entreprises permettent d'espérer des perspectives plus positives pour l'avenir.

Le marché du travail a bien entendu également été bouleversé. La troisième section aborde le taux de chômage et le taux d'emploi, les secteurs porteurs de création de postes et les métiers en pénurie. La section termine par une liste non exhaustive d'éléments à tenir en compte lors de la mise en place de politiques publiques visant le plein emploi.

La quatrième section dresse un tour d'horizon des conséquences de la crise sur le logement. La situation a été vécue de manière drastiquement différente en fonction de la situation socioéconomique des ménages et de leur statut de (futur) propriétaire ou de locataire. La crise du logement n'est pas un phénomène récent. Ici encore, la crise a accentué les inégalités préexistantes.

Finalement, la cinquième et dernière section propose des réflexions concernant trois mesures visant à relancer l'économie. Ces mesures portent sur l'augmentation des prix, sur l'accès au crédit bancaire et sur la baisse temporaire de la TVA appliquée au secteur de l'horeca.

Impacts de la crise sur le budget des ménages : revenus, consommation, épargne

Les effets de la crise du coronavirus ont eu certaines conséquences dramatiques d'un point de vue social et économique. Ils ont notamment conduit à une réduction de revenus pour plusieurs catégories de personnes. Cependant, une enquête de la BNB¹ analysant l'impact de la crise sur les revenus des ménages a constaté qu'une majorité de leurs répondants avait été préservée financièrement.

1. Des revenus intacts pour la majorité de la population

Interrogés entre avril et mai 2020, ils étaient 76% à déclarer une perte de revenus due à la crise négligeable ou minime, c'est-à-dire inférieure à 10% de leurs revenus initiaux (voir tableau 1 ci-dessous).

Tableau 1. Evolution des pertes de revenus déclarées par les répondants à l'enquête mensuelle entre le début de la crise et la situation récente		
	Avril-juin 2020	Février-avril 2021
Pas de perte de revenus	69%	79%
Perte inférieure à 10%	7%	7%
Perte comprise entre 10 et 30%	13%	8%
Perte comprise entre 30 et 50%	6%	3%
Perte supérieure à 50%	5%	3%

Source : focus statistique de la BNB, avril 2021.

Les pertes de revenus ont donc été moins généralisées que ce que les médias ont pu laisser entendre. Cette statistique s'explique en partie en raison du mécanisme des revenus garantis. En effet, la part de la population concernée par des revenus garantis, tels que des allocations sociales ou des pensions, n'ont pas vu le montant de leurs revenus être impacté à la baisse par la crise.

2. Quels ménages touchés par les pertes de revenus ?

Les ménages qui ont fait face aux pertes de revenus les plus sévères sont ceux qui étaient déjà précarisés avant la crise. Une enquête² menée par le CESEP (Centre Socialiste d'Education Permanente) et par l'Université Saint-Louis au printemps 2020 auprès de 1.037 Belges francophones épingle quatre caractéristiques socioéconomiques augmentant le risque de subir une perte de revenus en lien avec la crise :

- un faible niveau de revenu initial ;
- un emploi « atypique » (indépendants, freelance, intérimaires, contrats à durée déterminée, jobistes) ;
- un faible niveau d'expérience (les jeunes seraient davantage concernés et pour des montants plus importants) ;
- un emploi dans un secteur qualifié de « non-essentiel ».

3. Quel impact sur le pouvoir d'achat ?

Selon le Baromètre de Test-Achats³ sur le pouvoir d'achat des Belges, la majorité des ménages n'a pas non plus vu son pouvoir d'achat diminuer. Ce Baromètre indique cependant que ceux qui ont subi une baisse de pouvoir d'achat ont été sévèrement impactés. Ici aussi, les inégalités préexistantes à la crise se sont renforcées. L'émergence de nouvelles difficultés financières transparait notamment par l'augmentation des demandes d'aide alimentaire (+52,6% entre janvier et avril 2020)⁴ et par l'augmentation du nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration (+3,2% entre janvier et avril 2020)⁵, selon les statistiques du SPPIS.

¹ BNB, « Impact de la crise « COVID-19 » sur les revenus et l'épargne des ménages », 28 avril 2021, www.nbb.be.

² J. Charles et S. Desguin, « Travail et foyer à l'heure du (dé)confinement », CESEP et Université Saint-Louis, [Aux confins: travail et foyer à l'heure du \(dé\)confinement](#).

³ J. Azar, « Le pouvoir d'achat d'une majorité de ménages a progressé, mais les inégalités se renforcent », 15 mars 2021, Vrt.

⁴ SPPIS, « Monitoring des besoins CPAS : premières tendances », juillet 2020.

⁵ SPPIS, « Monitoring des besoins CPAS : premières tendances », juillet 2020.

L'enquête⁶ réalisée en juin 2020 par l'Observatoire du Crédit et de l'Endettement auprès des professionnels de la médiation de dettes indique que, si certaines dépenses ont effectivement diminué (frais de déplacement, loisirs), d'autres ont augmenté en parallèle (charges courantes, biens alimentaires).

4. Un recul de la consommation privée

Contrairement aux pertes de revenus, le recul de la consommation est un phénomène observé dans toutes les tranches de la population, tous niveaux de revenus, d'éducation, de secteur d'activité professionnelle ou de situation d'emploi confondus, selon la même enquête réalisée par le CESEP et l'Université Saint-Louis⁷.

Le rapport annuel 2020 de la BNB⁸ détaille les différents facteurs expliquant le recul de la consommation privée. Par ordre croissant d'importance :

- la peur d'attraper ou de participer à la propagation du virus ;
- les pertes de revenus ;
- l'arrêt partiel ou total des trajets entre la maison et le lieu de travail (télétravail, chômage) ;
- la hausse des prix ;
- l'imposition de règles sanitaires ;
- l'impossibilité d'effectuer certaines dépenses (fermeture de commerces, libertés de circulation restreintes).

Privés de possibilités de voyages, de culture ou de restaurants, la part de la population la plus aisée financièrement a aussi réduit ses dépenses. En 2020, elle a préféré investir dans les rénovations, l'immobilier belge (voir section 4) ou l'art⁹. La question est de savoir si la tendance va s'inverser après la levée des restrictions. Faut-il s'attendre à une consommation « de revanche » de leur part après la crise ?

5. Quelle consommation alimentaire durant la crise ?

Les Belges ont modifié leurs habitudes de consommation durant la crise, y compris leur consommation alimentaire. Près d'un quart des répondants interrogés lors d'une enquête réalisée par la Croix-Rouge de Belgique ont concentré leurs dépenses sur des biens et des services essentiels (alimentation, pharmacie) et ont privilégié des marques de produits moins chères¹⁰.

En 2020, la part du budget des ménages consacrée à l'alimentation a augmenté¹¹. Plusieurs éléments peuvent expliquer cette évolution, tels que le changement dans les habitudes de consommation ou l'augmentation des prix alimentaires. Les prix des produits non transformés ont ensuite diminué en 2021, tandis que ceux des produits transformés ont continué de grimper (alcool, tabac)¹².

Le secteur de la grande distribution a dû rapidement adapter son offre pour répondre aux nouvelles habitudes de consommation. Contrairement à ce qui était prédit avant les bouleversements apportés par la crise¹³, la grande distribution a connu une croissance exceptionnelle. Selon l'expert en gestion de la vente au détail P. Billiet, le secteur a observé simultanément une diminution du nombre de visites et une

⁶ OCE, « L'impact de la crise sur le secteur de la médiation de dettes », septembre 2020, observatoire-credit.be.

⁷ J. Charles et S. Desguin, « Travail et foyer à l'heure du (dé)confinement », CESEP et Université Saint Louis, [Aux confins: travail et foyer à l'heure du \(dé\)confinement](#).

⁸ BNB, « Développement économique et financier : rapport 2020 », 12 février 2021, [Rapport 2020: développements économiques et financiers](#)

⁹ P. Galloy, « Les personnes fortunées ont dépensé différemment durant la crise », 29 avril 2021, L'Echo.

¹⁰ Croix-Rouge de Belgique, « Enquête : 9 Belges sur 10 touchés financièrement et psychologiquement par la crise sanitaire », 11 mars 2021.

¹¹ S. Romero Ruiz, « La pandémie a radicalement modifié les habitudes de consommation des ménages », 18 novembre 2020, L'Echo.

¹² Observatoire des prix, « Premier rapport trimestriel 2021 de l'institut des comptes nationaux », mai 2021.

¹³ La grande distribution connaissait une baisse constante des volumes vendus depuis plusieurs années. Ces difficultés sont liées à la multiplication des canaux de consommation. Bien que ces baisses étaient légèrement compensées par une hausse des prix, les prédictions avant 2020 annonçaient une décroissance inédite pour le secteur de la grande distribution en Belgique. La crise et la fermeture de l'horeca ont renversé la situation.

augmentation de la taille du panier moyen. Cette surconsommation est expliquée par la fermeture de l'horeca et par le climat anxiogène qui a poussé certains à consommer de manière « émotionnelle »¹⁴. Une consommation locale et responsable a également été privilégiée et le commerce d'alimentation en ligne a progressé. Ces nouvelles habitudes vont-elles perdurer à long terme ?

6. Quels changements dans les modes d'achat et de paiement ?

La crise et les mesures de confinement ont également entraîné des changements en matière de moyens de paiement et de consommation digitale. Différents observateurs s'interrogent sur cette transition. Ces évolutions sont-elles inéluctables ? Doit-on s'en réjouir et les encourager ou rester critiques et prudents par rapport à leur généralisation ?

6.1. Evolution des moyens de paiement

Interrogés lors d'une enquête réalisée en 2019 par Bancontact¹⁵, près d'un tiers des sondés anticipaient une disparition quasi-totale du cash dans les dix années à venir. Les statistiques de la BNB¹⁶ montrent que cette prédiction est exagérée : en 2019, 58% des transactions se faisait encore en cash. Le paiement en espèces diminue peu à peu, mais reste l'un des instruments les plus utilisés. Le Baromètre des paiements numériques¹⁷ indiquait récemment que 13% des Belges avaient toujours une préférence pour la monnaie physique (billets et pièces)¹⁸.

D'autre part, une étude de la BCE¹⁹ suggère que la crise du coronavirus a accéléré le mouvement vers la digitalisation des transactions. Le « coronamonitor » de Febelfin²⁰ indique que, depuis le début de la crise, le nombre de paiements électroniques est resté stable, tandis que le nombre d'utilisations des distributeurs automatiques a diminué d'un tiers²¹.

Le changement le plus frappant concerne les paiements sans contact, dont la part dans le nombre total des paiements par carte a plus que triplé et a gagné en popularité dans toutes les tranches d'âge : il est passé de 16% en février 2020 à 51% en avril 2021.

6.2. Arguments en faveur et en défaveur des transactions électroniques

Ces résultats permettent une réflexion sur nos modes de paiement. Quels sont les avantages et les inconvénients des paiements électroniques ? Quels risques sont associés à leur systématisation ?

Les partisans du paiement électronique, dont font partie les banques, vantent ses avantages²² :

- l'aspect rapide et facile : possibilité de payer via son téléphone ou sa montre connectée, économie de temps dans les commerces ;
- la lutte contre les vols, les fraudes, les activités illégales et le travail au noir, facilitée par le suivi des transactions ;
- un sentiment de sécurité pour les commerçants (moins de risques de braquages) et des consommateurs (moins de risques de vols) ;
- la réduction des coûts de gestion des agences et des distributeurs pour les institutions financières.

¹⁴ J. Lempereur, « Comment notre consommation alimentaire a changé après un an de crise Covid », 27 avril 2021, Trends tendances.

¹⁵ Bancontact Payconic Company, communiqué de presse, Bruxelles, 4 juin 2019, [L'observatoire Bancontact 2019](#).

¹⁶ BNB, [Les espèces sont moins utilisées mais restent un moyen de paiement important en Belgique](#), 2 décembre 2020.

¹⁷ Le Baromètre des paiements numériques est une initiative lancée par Febelfin en collaboration avec la VUB et des partenaires du secteur.

¹⁸ Mai 2021, « Le paiement en espèces largement délaissé par les Belges », Rtbf.

¹⁹ BCE, [Les comportements en matière de paiement évoluent progressivement dans la zone euro](#), 2 décembre 2020.

²⁰ Le « coronamonitor » de Febelfin enquête mensuellement sur les évolutions en termes de moyens de paiement. Voir : [Coronamonitor : aperçu des dernières évolutions](#), Febelfin, 21 mai 2021.

²¹ Le recul du nombre d'utilisations des distributeurs automatiques est lié à un changement des habitudes mais également à la disparition progressive de ces distributeurs dans nos quartiers.

²² L. de Hesselle, « Vers une société sans cash ? », Magazine Imagine demain le monde, octobre 2020, p.80-83.

Ceux qui sont plus mitigés n'hésitent pas à en rappeler les risques :

- le risque d'exclusion d'une part de la population qui n'a pas le matériel ou les compétences nécessaires ;
- le risque d'endettement lié à la consommation en ligne, à l'achat plus « impulsif » et banalisé : le geste du paiement est moins « concret » ;
- le risque d'une utilisation malveillante des informations relatives aux achats des consommateurs ;
- le risque d'escroquerie : hacking, phishing, etc. ;
- la dépendance aux institutions bancaires.

L'important pour l'utilisateur est de pouvoir garder sa liberté de choix parmi les moyens de paiement existants. Or, ce choix est de plus en plus réduit compte tenu de la diminution du nombre de distributeurs automatiques, de l'augmentation des tarifs de retrait d'argent ou de la fermeture d'agences²³. L'ASBL Financité, qui lutte pour l'inclusion des citoyens au sein des organismes financiers, dénonce la disparition des distributeurs automatiques. Pour défendre le droit de la population d'y accéder, l'ASBL a récemment déposé plainte auprès de l'Autorité belge de la concurrence contre les grandes banques du pays²⁴.

6.3. Multiplication des sites d'e-commerce et des achats, diminution du montant des dépenses

En ce qui concerne l'e-commerce, plus de 20.000 boutiques en ligne ont été créées en 2020 en Belgique (par rapport à 5.000 en 2019). Le système de livraison à domicile était le plus favorisé initialement, avant de laisser sa place au système de « click and collect ». Cependant, si le nombre de transactions et le nombre d'utilisateurs de ce canal de vente alternatif a augmenté, le montant des achats effectués a quant à lui diminué. Cette diminution est principalement due à la chute drastique des dépenses liées aux voyages et aux réceptions²⁵. Dans l'absolu, le marché de l'e-commerce a donc connu une décroissance²⁶.

7. La crise a-t-elle permis une épargne ?

Selon le rapport annuel de la BNB, le patrimoine financier²⁷ (c'est-à-dire l'ensemble des biens d'un individu) et l'épargne des Belges ont atteint des niveaux historiques en 2020. Le patrimoine financier a progressé de 4,1% par rapport à l'année précédente et l'épargne a augmenté de près de 25 milliards d'euros²⁸. L'épargne a été favorisée par le contexte d'incertitude et par la baisse de la consommation mentionnée ci-dessus.

Selon l'enquête mensuelle auprès des consommateurs de la BNB, les intentions d'épargne des ménages ont atteint des records en 2020 et 2021. Les intentions d'épargne fluctuent au cours du temps, notamment en fonction de l'indice de confiance des consommateurs²⁹. Un faible indice de confiance signifie que le consommateur est méfiant ou pessimiste par rapport à la situation économique du pays et de son ménage. Dès lors, par prudence, ses intentions d'épargne augmenteront. En mars 2020, la confiance des consommateurs avait chuté de façon inédite, encore plus rapidement que lors de la crise financière de 2008.

Cependant, tout le monde n'est pas concerné par ces montants d'épargne importants. L'enquête précitée nous informe que le « coussin d'épargne » des plus fragiles financièrement est en train de s'épuiser. Parmi les répondants, plus d'un ménage sur dix dispose d'une épargne insuffisante pour couvrir ses

²³ L. de Hesselle, « Vers une société sans cash ? », Magazine Imagine demain le monde, octobre 2020, p.80-83.

²⁴ A. Clout, « Distributeurs de billets : Financité porte plainte contre les grandes banques belges », 14 juin 2021, Le Soir.

²⁵ L. Van Driessche, « Le covid a fait entrer les achats en ligne dans les mœurs », 10 mars 2021, L'Echo.

²⁶ C. Charlot, « Le trompe-l'œil de l'e-commerce belge », 2 avril 2021, Trends tendances.

²⁷ Le patrimoine financier d'un individu est l'ensemble de ses biens mobiliers et immobiliers.

²⁸ Selon les projections économiques de la BNB, le taux d'épargne des ménages a atteint en 2020 un taux historique de 21,7%, par rapport à un peu moins de 14% avant la crise. Pour plus de détails, voir : [nbb.be/projections économiques pour la Belgique](https://nbb.be/projections-économiques-pour-la-belgique)

²⁹ L'indice de la confiance des consommateurs est issu de l'enquête mensuelle auprès des consommateurs menée par la BNB. Il fait la synthèse de quatre prévisions des ménages pour les douze prochains mois, relatives à la situation économique en Belgique, le chômage en Belgique, la situation financière du ménage et l'épargne du ménage.

dépenses courantes pendant plus d'un mois (voir tableau 2 ci-dessous). Ces ménages sont les plus vulnérables aux chocs économiques et aux accidents de la vie³⁰.

Tableau 2. Evolution du coussin d'épargne déclaré par les répondants à l'enquête mensuelle entre le début de la crise et la situation récente		
	Moyenne mai-juin 2020	Moyenne février-avril 2021
Moins d'1 mois	10%	11%
De 1 à 3 mois	19%	13%
De 3 à 6 mois	17%	17%
Plus de 6 mois	54%	59%

Source : focus statistique de la BNB, avril 2021.

Selon une enquête de Test-Achats réalisée auprès de 1.400 Belges, près de la moitié des répondants prévoient de laisser leurs économies sur leur compte épargne³¹. Certains économistes espèrent au contraire que la consommation et les investissements seront encouragés, estimant l'injection de ce capital privé dans l'économie essentielle à la relance des activités. L'avenir nous dira si la tendance à l'épargne va perdurer dans le temps, si elle sera au contraire investie et quels sont les secteurs qui en bénéficieront.

Résumé de la section « budget des ménages »

Concernant les revenus des ménages :

- La crise du coronavirus a renforcé les inégalités socioéconomiques : la majorité de la population n'a pas subi de pertes de revenus liées à la crise. Les ménages impactés sont principalement des ménages dont la situation financière était déjà instable avant la crise.
- Le nombre de demandes d'aide alimentaire et le nombre de bénéficiaires du RIS ont tous les deux augmenté.

Concernant la consommation des ménages :

- Un recul de la consommation privée a été observé dans toutes les tranches de la population (tous niveaux de revenus, d'éducation, de secteur d'activité professionnelle ou de situation d'emploi confondus). Faut-il s'attendre à une consommation « de revanche » après la crise ?
- La part du budget des ménages dédiée à l'alimentation a augmenté et les habitudes de consommation en matière d'alimentation ont changé. Le secteur de la grande distribution a observé une « surconsommation » de la part des ménages.
- Une consommation locale et responsable semble également avoir été privilégiée. Le commerce d'alimentation en ligne a progressé. Des habitudes qui vont perdurer ?
- La crise a accéléré le mouvement vers la digitalisation des transactions.
- Le nombre de sites belges d'e-commerce a explosé en 2020 (20.000 sites créés par rapport à 5.000 en 2019). Le nombre d'utilisateurs et le nombre de transactions ont augmenté, tandis que le montant des achats réalisés a quant à lui diminué.

³⁰ BNB, « Impact de la crise « COVID-19 » sur les revenus et l'épargne des ménages », 28 avril 2021, [nbb.be/impacts de la crise sur les revenus et l'épargne des ménages](https://www.nbb.be/impacts-de-la-crise-sur-les-revenus-et-l-epargne-des-menages).

³¹ S. Romero, « La moitié des belges ne flamberont pas leur épargne après la crise », 19 avril 2021, L'Echo.

Concernant l'épargne des ménages :

- Le patrimoine financier et l'épargne des ménages ont atteint des montants historiques, favorisés par le contexte d'incertitude, par le recul de la consommation privée et par la chute de la confiance des consommateurs.
- Tout le monde n'est pas concerné par ces montants d'épargne importants. Le « coussin d'épargne » des plus fragiles financièrement est en train de s'épuiser. Plus d'un ménage sur dix ne dispose pas d'une épargne suffisante pour couvrir ses dépenses courantes pendant plus d'un mois.

Impacts de la crise sur les entreprises

De nombreuses branches d'activité ont été concernées par les fermetures imposées des commerces « physiques » et les autres mesures d'urgence imposées par le Conseil National de Sécurité pour limiter la propagation du virus. Indépendamment du secteur d'activité, certaines entreprises « non essentielles » ont été dans l'impossibilité de mettre en œuvre du télétravail à domicile et les règles de distanciation physique³². Si de nombreux secteurs ont globalement été affectés négativement, la baisse des ventes ou l'arrêt des ventes (dans le cas de l'impossibilité de la mise en place d'e-commerce) a mis en danger certaines sociétés et indépendants, principalement les plus petites structures qui disposaient d'une trésorerie limitée³³. Toutefois, les récents assouplissements et l'annonce du « plan été » permettent d'entrevoir des perspectives de manière plus positive.

Cette seconde partie dresse un rapide tour d'horizon des conséquences de la crise sur les entreprises. Il revient, entre autres, sur les secteurs les plus touchés, met en évidence ceux qui ont tiré leur épingle du jeu et souligne les effets pervers de certaines mesures³⁴.

1. Des secteurs fortement impactés

L'impact de la crise sur le chiffre d'affaires des entreprises a été plus sévère dans certains secteurs que dans d'autres. Ils sont cités par les analystes et relayés dans la presse. Parmi eux : le commerce de détail, l'horeca, l'art et la culture, l'événementiel, les transports, le tourisme, les loisirs et le secteur des services aux entreprises. Les secteurs ne sont pas non plus égaux face au risque de mise au chômage temporaire ou face à l'opportunité de développer de nouvelles starters³⁵.

Les pertes de chiffres d'affaires ont été importantes. Selon les enquêtes de l'ERMG³⁶ (Economic Risk Management Group), les indépendants et les petites structures se disent nettement plus impactés par la crise que les grandes entreprises. En moyenne, en mars 2021, les indépendants estimaient la baisse de leur chiffre d'affaires à près de 36% par rapport à la normale, alors que les grandes entreprises évaluaient une baisse de 6%. Ces pertes semblent toutefois diminuer au fil du temps. Une amélioration limitée était en effet constatée à cette période dans certains grands secteurs de l'économie belge, notamment dans la construction, l'information et la communication, le commerce de gros et le commerce de détail alimentaire. En revanche, les pertes avaient augmenté dans les activités immobilières, l'agriculture et la vente au détail non alimentaire.

L'enquête de mai 2021 de l'ERMG constate que le récent assouplissement des mesures sanitaires a entraîné un redressement significatif du chiffre d'affaires dans certaines branches d'activité spécifiques, telles que les professions de contact non médicales et le secteur des arts, spectacles et services récréatifs³⁷. Toutefois, la perte de chiffre d'affaires de ces professions reste considérable.

Selon cette enquête toujours, la proportion des entreprises interrogées rencontrant des problèmes de liquidité est restée relativement stable au fil du temps, aux alentours de 32%.

2. Quelles solutions pour plus de liquidités ?

Afin d'augmenter leurs liquidités, les entreprises ont eu la possibilité de contracter de nouveaux crédits ou d'activer les aides spécifiques mises en place durant la crise. Ces possibilités ont été à l'origine de différents effets pervers.

³² [Impact économique du coronavirus | SPF Economie \(fgov.be\)](#)

³³ [Impact économique du coronavirus | SPF Economie \(fgov.be\)](#)

³⁴ Une analyse plus détaillée sur ces différents aspects et des pistes de relance sont développées dans un article publié sur le site de l'Observatoire dans l'onglet « Nos analyses » (www.observatoire-credit.be)

³⁵ Le sujet du chômage temporaire est développé dans la section 3, et celui de la création de starters est développé à la fin de cette section-ci.

³⁶ [Le chiffre d'affaires des entreprises poursuit son lent redressement mais les perspectives s'assombrissent légèrement | nbb.be](#)

³⁷ [Le coronavirus affecte encore le chiffre d'affaires des entreprises belges, mais l'attention se porte peu à peu sur des goulets d'étranglement au niveau de l'offre \(chaîne d'approvisionnement, marché du travail\) | nbb.be](#)

2.1. Un recours accru au crédit ?

Les entreprises ont la possibilité de recourir au crédit pour augmenter leurs liquidités. Etonnamment, ce recours ne semble pas avoir « explosé » ces derniers mois. Selon Febelfin³⁸, le nombre de demandes de crédit aux entreprises a même diminué (-9,5%) entre le 4^{ème} trimestre de 2019 et celui de 2020.

L'encours, lui, a augmenté sur la même période (+3,4%). Cette augmentation s'explique principalement par les reports de crédit accordés. En effet, ces reports ont ralenti le rythme des remboursements.

2.2. Recours aux aides régionales et fédérales et effets pervers

Les mesures de soutien prises par les différents niveaux de pouvoir ont pour objectif d'aider les entreprises et les indépendants. Elles ne sont toutefois pas sans conséquences.

- *Droit passerelle et retour de flamme fiscal*

L'impact fiscal des aides perçues en 2020 se fait sentir en cette période de déclaration d'impôt. Les indépendants qui ont touché le droit passerelle de crise ont perçu un montant brut, c'est-à-dire qu'aucun précompte professionnel n'a encore été retenu sur celui-ci. Or, il n'est pas exempté d'impôts. Par ailleurs, ces indemnités entrent dans la base imposable pour le calcul des lois sociales. Or, certains indépendants et entrepreneurs n'en ont pas tenu compte dans leurs prévisions budgétaires.

À la différence du droit passerelle de crise, le droit passerelle de redémarrage est imposé au taux progressif. Les indépendants et les professions libérales ne peuvent donc pas compter sur le taux distinct avantageux de 16,5%. Là aussi, aucun précompte professionnel n'a encore été retenu sur cette aide³⁹.

- *Maintien sur les rails de certaines entreprises « non viables »*

Le dernier numéro des Echos du Crédit se penchait sur un phénomène qui n'est pas neuf : la zombification des entreprises⁴⁰. Une récente étude de Graydon⁴¹ a analysé cette problématique. Dans le contexte actuel, la survie de ces entreprises dépend notamment d'une partie des aides mises en place par le gouvernement (chômage corona, primes à la fermeture...). Parmi les secteurs d'activité comptant proportionnellement le plus grand nombre d'entreprises zombies, on retrouve principalement diverses formes de commerces de détail, d'établissements de restauration et de sociétés actives dans le bien-être et les soins du corps. Ces entreprises ont des besoins de capitaux frais évalués entre 5,4 à 19,5 milliards d'euros, selon l'étude de Graydon. Le fait qu'elles survivent grâce aux aides de l'état est interpellant. Permettront-elles de soutenir la relance économique ?

- *Des revenus en hausse pour d'autres*

Un troisième effet des aides peut paraître plus surprenant : le développement et l'enrichissement de certaines entreprises. Une Brève de l'IDD jette ainsi un pavé dans la mare : « *On peut estimer qu'au moins 45% des indépendants actifs sous le code NACE 56⁴² (restaurateurs, traiteurs, cafetiers) ont, avec le droit passerelle, un revenu (avant IPP) supérieur au revenu imposable (déduction faite des cotisations sociales donc) découlant de leur activité. Ce pourcentage monte à au moins 79% pendant les 3 mois où le droit passerelle a été doublé* »⁴³.

³⁸ [Le volume du crédit se maintient en dépit de la contraction de la demande | Febelfin](#)

³⁹ [Gare à la facture fiscale des aides corona perçues en 2020 | Mon Argent \(lecho.be\)](#)

⁴⁰ McGahan E., (2021) « La zombification de l'économie belge », Les Echos du Crédit et de l'Endettement N°69, p.15.

⁴¹ Van den Broele E., (2021) « Sociétés fantômes et zombies versus COVID-19 » Graydon Belgium : [Spook- en Zombiebedrijven versus COVID-19 FR.pdf \(graydon.be\)](#)

⁴² [Microsoft Word - NACE-BEL 2003 pages début et intercal FR.doc \(fgov.be\)](#)

⁴³ [Revenus des restaurateurs, traiteurs et cafetiers \(code NACE 56\) et droit passerelle « INSTITUT POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE \(iddweb.eu\) breven50.pdf \(iddweb.eu\)](#)

3. Vers un boom des faillites ?

Certains acteurs⁴⁴ anticipent une hausse des faillites de 60% en 2021 par rapport à 2020. Cette augmentation s'expliquerait notamment par la levée du moratoire et par l'adoption d'autres mesures de soutien⁴⁵.

Ce constat alarmant est toutefois nuancé par certains analystes⁴⁶ : si cette hausse (en 2021) est aussi impressionnante, c'est principalement parce que le point de comparaison (en 2020) était historiquement faible. En effet, en 2020, le nombre de faillites était même en baisse par rapport à 2019 (-30%). « *Sur 100 entreprises avec un cash-flow positif en 2019, 90 ont pu maintenir ce cap [en 2020]. Cette tendance se remarque aussi dans le domaine de la solvabilité des entreprises. Près de 43% des entreprises ont signalé une amélioration de leur solvabilité en 2020. Seulement 30% des entreprises ont perdu en solvabilité durant la crise sanitaire. Les entreprises restantes n'ont constaté aucune évolution, positive ou négative* »⁴⁷. Des informations rassurantes qui cachent toutefois des disparités importantes entre secteurs d'activité et entre entreprises.

Les données les plus récentes sont davantage encourageantes. En effet, les annonces relatives au déconfinement et les clarifications apportées concernant la réouverture totale de l'économie ont eu une incidence positive sur le risque de faillite déclaré. « *Le pourcentage d'entreprises interrogées qui s'attendent à faire faillite au cours des six prochains mois est en effet revenu de 4,8% en avril 2021 à 4,0% en mai. Cette évolution est principalement attribuable à l'horeca, où le risque de faillite a sensiblement diminué, de 17% en avril à 5% en mai* »⁴⁸.

D. Jonkers, ancien banquier, n'hésite toutefois pas à souligner l'effet pervers des aides initialement destinées à limiter les faillites : « *le moratoire est une arme à double tranchant : imposé par le gouvernement belge en 2020, cet outil va très probablement sauver certaines entreprises, en leur donnant la bulle d'oxygène indispensable pour faire le gros dos, survivre et rebondir quand l'activité reprendra – le plus tôt possible. Pour d'autres, déjà mal en point avant la pandémie, le moratoire sur les faillites ne sera qu'un acharnement thérapeutique et une souffrance inutilement prolongée* »⁴⁹.

4. À qui profite la crise ?

Certains secteurs, quant à eux, ont tiré leur épingle du jeu en développant leur activité durant la crise sanitaire. Parmi eux :

- certaines branches du secteur de la santé (entreprises pharmaceutiques et biotechnologiques) ;
- le secteur de la grande distribution (augmentation de la consommation des ménages -détaillée dans la section 1- et du boom des drive ou click-and-collect) ;
- les secteurs de l'e-commerce et de la livraison ;
- les développeurs d'application de loisirs (services de VOD, applications de sport à la maison) et de jeux vidéo ;
- le secteur des concepteurs et développeurs d'outils de travail collaboratif et de visioconférence (en raison du télétravail et du boom de la télémédecine).

⁴⁴ [Les faillites devraient bondir de 60% cette année | L'Echo \(lecho.be\)](#)

⁴⁵ Dans le contexte de la pandémie du Covid-19, le gouvernement a mis en place des mesures exceptionnelles pour soutenir l'économie, les entreprises et les ménages. Parmi ces mesures : des aides financières, des prolongations de délais de paiement, des moratoires (moratoire sur les faillites, moratoire sur les expulsions). [Mesures spéciales COVID-19 | Portail sur le surendettement \(wallonie.be\)](#)

⁴⁶ [60 % de faillites en plus? Vraiment? | L'Echo \(lecho.be\)](#)

⁴⁷ [trends/levif/covid-un-carnage-pour-les-petites-entreprises-alors-que-les-grandes-survivent-relativement-facilement](#)

⁴⁸ [Le coronavirus affecte encore le chiffre d'affaires des entreprises belges, mais l'attention se porte peu à peu sur des goulets d'étranglement au niveau de l'offre \(chaîne d'approvisionnement, marché du travail\) | nbb.be](#)

⁴⁹ [60 % de faillites en plus? Vraiment? | L'Echo \(lecho.be\)](#)

5. Un record de nouvelles starters

La crise sanitaire, le moratoire sur les faillites et les mesures de soutien des pouvoirs publics ont également favorisé le lancement de nouvelles starters. Au total, la croissance nette⁵⁰ du nombre d'entreprises a progressé de 32.595 unités en 2020 (+2,6% par rapport à 2019), un record⁵¹ ! Les nouveaux entrepreneurs sont, pour la plupart, des indépendants à titre complémentaire. Toutefois, on peut s'attendre à une inversion de tendance en 2021 en raison de la levée progressive des aides mises en place au développement de nouvelles activités.

Ce chiffre record cache de fortes disparités régionales⁵² : la Région flamande enregistre une augmentation de nouvelles entreprises dans toutes les provinces (la province d'Anvers est à épingle avec +17,6%). En Région de Bruxelles-Capitale, les chiffres sont en baisse. La Région wallonne n'enregistre aucune augmentation, si ce n'est en province de Luxembourg.

Il cache également des disparités sectorielles. Les secteurs très exposés à la crise enregistrent moins de starters en 2020 par rapport à 2019. Il s'agit des secteurs du transport, de l'industrie hôtelière et de l'art, du divertissement et des loisirs⁵³. Les secteurs concernés par une augmentation visible sont plus limités : il s'agit des secteurs de la construction de bâtiments et du développement de projets de construction et de la vente au détail⁵⁴.

Graydon appelle à une analyse prudente des chiffres car beaucoup de ces « nouvelles » entreprises ne sont pas nécessairement de nouvelles créations, mais une extension de l'activité existante logée dans une structure distincte.

Résumé de la section « entreprises »

- L'ampleur du choc sur le chiffre d'affaires a varié en fonction du secteur d'activité, du montant des fonds propres disponibles, de la possibilité d'adaptation aux nouvelles circonstances (télétravail, e-commerce) et de l'accès aux aides financières de l'état.
- Les pertes de chiffre d'affaires ont entraîné des situations davantage critiques pour les petites structures et pour certains secteurs spécifiques, tels que : le commerce de détail, l'horeca, la culture, l'événementiel, les transports, le tourisme, les loisirs et les services aux entreprises. Actuellement, certains secteurs se relèvent progressivement, tels que ceux de la construction, de l'information et de la communication, du commerce de gros et du commerce de détail alimentaire. D'autres voient leur situation s'empirer, tels que les secteurs de l'agriculture ou de la vente au détail non alimentaire.
- Depuis l'assouplissement des mesures sanitaires, le secteur des professions de contact non médicales et celui des arts, spectacle et services récréatifs voient leur chiffre d'affaires, durement impacté durant la crise, se redresser doucement.
- Certains secteurs ont vu leur chiffre d'affaires augmenter, tels que le secteur de la santé ou celui de la grande distribution.
- En 2020, il n'y a pas eu de recours accru au crédit de la part des entreprises. L'encours, lui, a augmenté.
- Le droit passerelle a permis d'aider de nombreux indépendants, mais le montant octroyé n'était pas exempté d'impôts. Ceux qui y ont eu recours devaient en tenir compte dans leurs prévisions budgétaires.

⁵⁰ Le taux de croissance nette est la différence entre le taux de création et le taux de sortie.

⁵¹ [Atlas du Créateur 2021 | Graydon](#)

⁵² [ETUDE-Atlas-du-Créateur-2021.pdf \(graydon.be\)](#)

⁵³ Le secteur du transport terrestre, maritime et aérien enregistre une baisse de 20,9% entre 2019 et 2020, celui de l'industrie hôtelière une baisse de 13,8% et celui de l'art, du divertissement et des loisirs une baisse de 24,5%.

⁵⁴ Le secteur de la construction enregistre une hausse de 30,5% entre 2019 et 2020, et celui de la vente au détail une hausse de 22,6%.

- Les mesures de soutien (chômage corona, primes à la fermeture...) ont permis de limiter le nombre de faillites prononcées et le taux de chômage, mais ont aussi permis à certaines entreprises insolubles (des « entreprises zombies ») de rester sur le marché. Il est possible qu'une vague de faillites soit observée simultanément à la levée des mesures.
- L'année 2020 a connu un record de nouvelles starters, avec de fortes disparités régionales et sectorielles.

Impacts de la crise sur le marché du travail

La crise du coronavirus a également impacté le marché du travail. Plusieurs indicateurs, tels que le taux d'emploi ou le taux de chômage, permettent d'évaluer cet impact dans le temps. Le marché du travail semble avoir été relativement épargné en 2020 si l'on considère la population dans son ensemble⁵⁵, notamment grâce aux mesures de soutien d'une ampleur inédite (chômage temporaire, droit passerelle, moratoire sur les faillites, reports de crédit, primes, etc.) et à la création de nouvelles entreprises. Les mesures publiques ont creusé le déficit public mais ont permis de limiter l'impact sur le pouvoir d'achat des consommateurs et sur le risque de faillites des entreprises, ainsi que de préserver, dans une certaine mesure, le taux d'emploi.

1. Quelles réactions sur le marché du travail ?

Les impacts de la crise sur le marché du travail sont multiples et asymétriques. Une fois de plus, les secteurs d'activités ont été touchés de manière très différente.

1.1. Les mesures de soutien pour limiter le chômage : une solution efficace, mais à court terme

D'une part, le recul du chiffre d'affaires des entreprises de certains secteurs (voir section 2) a entraîné des licenciements et une légère hausse du taux de chômage⁵⁶ (de 5,4% en 2019 à 5,6% en 2020⁵⁷). Nos responsables se félicitent de ce taux qui était non seulement déjà historiquement bas et qui a pu être remarquablement épargné par la crise, notamment grâce à la mise en place de mesures de soutien d'une ampleur exceptionnelle. Tout comme le nombre de faillites (voir section 2), les pertes d'emploi ont été limitées grâce au recours massif au chômage temporaire, au droit passerelle, aux possibilités de télétravail ou de réduction de temps de travail⁵⁸. Toutefois, il s'agit de solutions à court terme : les prédictions pour le futur sont moins optimistes. La Commission européenne anticipe un taux de chômage belge de 6,8% fin 2021⁵⁹ après la levée des mesures de soutien. Le Bureau fédéral du Plan (BFP) prévoit un retour au taux initial seulement en 2025⁶⁰.

1.2. Des licenciements, des créations d'emploi, des métiers en pénurie

D'autre part, face aux emplois perdus, les statistiques du BFP indiquent une augmentation des créations d'entreprises en 2020 par rapport à 2019⁶¹ et, du coup, de nouvelles perspectives d'emploi⁶². Bien que le nombre d'emplois disponibles soit toujours inférieur à celui d'avant la pandémie⁶³, la crise a aussi provoqué de nouvelles opportunités. Deux éléments ont favorisé l'émergence de nouvelles entreprises : l'apparition de nouveaux marchés et de nouveaux besoins et un marché du travail plus difficile d'accès pour les salariés⁶⁴. Ces conditions poussent les citoyens à créer leur propre emploi⁶⁵. Statbel a d'ailleurs recensé une augmentation du nombre d'indépendants entre 2019 et 2020 (+2,9%). Selon les statistiques du Forem⁶⁶, les offres d'emploi sont en augmentation en Wallonie dans les secteurs de l'agriculture, de la santé et de l'action sociale et dans l'administration publique.

⁵⁵ [Emploi et chômage | Statbel \(fgov.be\)](#)

⁵⁶ Pour information : les personnes en situation de chômage temporaire ne sont pas incluses dans le taux de chômage.

⁵⁷ Statbel, « Les conséquences de la crise du Covid-19 pour le marché du travail en Belgique en 2020 restent globalement limitées », 29 mars 2021, [Statbel.be](#). Les chiffres rapportés sont des estimations réalisées sur la base de l'Enquête sur les forces de travail (EFT). Elle repose sur un échantillon effectif d'environ 121.700 personnes (répondants) d'âge actif (15 ans et plus) en 2020. L'enquête sur les forces de travail est une enquête continue. Cela signifie que l'échantillon est réparti uniformément sur les 52 semaines (de référence) de l'année.

⁵⁸ Working Group Social Impact Corona Crisis, « Monitoring des conséquences du COVID-19 sur l'emploi et la protection sociale en Belgique », 11 décembre 2020. [monitoring covid 2020](#)

⁵⁹ Selon les statistiques de Statbel, le taux de chômage a déjà dépassé les 7% en janvier 2021.

⁶⁰ [Situation économique et financière de la Belgique - BELGIQUE | Direction générale du Trésor \(economie.gouv.fr\)](#)

⁶¹ D'après l'analyste P.N. Schwab : « au niveau de la Belgique tout entière, les entrepreneurs ont fondé au total 99.914 nouvelles entreprises en 2020, en légère augmentation par rapport aux — déjà — excellents chiffres de 2019 (93.341 entreprises créées) ». Voir le paragraphe concernant les nouvelles starters dans la section 2.

⁶² https://www.rtf.be/info/economie/detail_le-nombre-d-entreprises-creees-en-2020-a-augmente-en-belgique-malgre-le-covid?id=10708433

⁶³ Le site de recherche d'emploi « Indeed » recense une diminution de 17,5% du nombre d'emplois entre avril 2020 et avril 2021. Si la situation générale s'améliore, il semblerait que la reprise belge soit l'une des plus lentes d'Europe. <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/general/la-reprise-de-l-emploi-en-belgique-est-parmi-les-plus-lentes-d-europe/10308642>

⁶⁴ Opinion de C. Kegels du Bureau Fédéral du Plan.

⁶⁵ https://www.rtf.be/info/economie/detail_le-nombre-d-entreprises-creees-en-2020-a-augmente-en-belgique-malgre-le-covid?id=10708433

⁶⁶ https://www.leforem.be/MungoBlobs/1391470191317/202104_Chiffres_tendances-conjoncture.pdf

Toutefois, de nombreux postes vacants peinent à trouver des candidats qualifiés. On observe en effet une pénurie de main d'œuvre dans certains secteurs. Plus de deux tiers des entreprises interrogées lors de la dernière enquête de l'ERMG expriment des difficultés à recruter⁶⁷, toutes régions confondues. Le recrutement est particulièrement ardu dans le secteur de l'horeca, premier secteur frappé par le phénomène de mobilité intersectorielle. Une interruption d'activité de plusieurs mois combinée à une date de réouverture sans cesse reportée a poussé les travailleurs de l'horeca à la réorientation professionnelle.

1.3. Quelles stratégies adopter pour protéger l'emploi ?

Le conseil supérieur de l'emploi (CSE)⁶⁸ rappelle que ce ne sont pas les emplois dans l'absolu qu'il faut chercher à protéger : la disparition de certains emplois au profit de nouveaux en fonction de l'évolution des besoins et des technologies disponibles est un phénomène naturel. Ce que le CSE recommande, c'est de veiller à ce que l'offre et la demande d'emploi s'alignent, en mettant en place des politiques ambitieuses visant l'insertion des personnes « déconnectées » du marché du travail. Concrètement, il s'agit :

- de favoriser les réorientations professionnelles. Par exemple, réorienter des personnes ayant perdu un emploi dans un secteur sévèrement impacté par la crise vers des secteurs en pénurie ;
- d'investir dans la formation continue, pour que les compétences des demandeurs d'emploi soient en adéquation avec ce que les employeurs recherchent actuellement ;
- de développer l'offre de formations professionnalisantes, en les destinant en particulier aux bénéficiaires du revenu d'intégration ou à des personnes sans occupation depuis plus d'un an⁶⁹ ;
- de simplifier l'accès à ces formations : certains militent pour une augmentation des allocations de formation de 2 à 4 euros de l'heure⁷⁰ ;
- de lutter contre les discriminations à l'embauche. La question de l'imposition de quotas de diversité fait en effet débat ;
- de donner les moyens financiers et humains nécessaires au développement des « cellules d'aide à l'emploi ».

Le CSE rappelle également l'importance de l'investissement privé, vecteur de créations de valeur et d'emploi⁷¹. Le recul du chiffre d'affaires des entreprises belges depuis le début de la crise et la chute des investissements qui en a découlé ne vont pas dans le sens de la création d'emplois recherchée. Les aides économiques allouées aux entreprises ont été un soutien indispensable pour nombreuses d'entre elles. À l'avenir, il faudra veiller à ce que les aides publiques (telles que les subsides premier emploi) soient dirigées en priorité vers les entreprises solvables et porteuses de perspectives économiques. À long terme, les investissements dédiés à l'aide à l'emploi bénéficieraient à toute la collectivité (un taux d'emploi plus élevé augmente le montant des recettes fiscales récoltées !).

2. Quels groupes sont les plus touchés par le chômage ?

2.1. Niveau de qualification et statut des contrats

Certains groupes de la population étaient déjà plus à risque d'être exclus du marché du travail avant la crise. En 2018, le SPF Economie alertait⁷² sur le fossé grandissant entre les personnes peu qualifiées et celles hautement qualifiées. Les premiers connaissent un taux d'emploi nettement inférieur et un risque de pauvreté plus élevé que les seconds. L'enquête de Statbel sur les forces de travail (EFT) de 2020⁷³

⁶⁷ [Deux employeurs sur trois peinent à trouver du personnel | L'Echo \(lecho.be\)](#)

⁶⁸ https://cse.belgique.be/sites/default/files/content/download/files/cse_2020_etat_des_lieux_covid-19_0.pdf

⁶⁹ [Bpost et le Forem s'allient pour former au moins 200 demandeurs d'emploi, CDI à la clé | L'Echo \(lecho.be\)](#)

⁷⁰ [La libre.be](#)

⁷¹ [cse_2020_etat_des_lieux_covid-19_0.pdf \(belgique.be\)](#)

⁷² [L'Echo: les personnes faiblement qualifiées plus à la traîne](#)

⁷³ Statbel, « Les conséquences de la crise du Covid-19 pour le marché du travail en Belgique en 2020 restent globalement limitées », 29 mars 2021, [Statbel.be](#)

montre que le chômage a d'abord touché ceux qui avaient une situation professionnelle instable : les emplois temporaires, à temps partiel⁷⁴, au faible niveau de qualification.

D'autres résultats de l'enquête sont moins intuitifs, comme le fait que le nombre de chômeurs ait également significativement augmenté parmi les travailleurs hautement qualifiés (+13,8% entre 2019 et 2020).

2.2. Profils socio-économiques et secteurs d'activité

Le recours au chômage temporaire a connu un pic inédit à partir de mars 2020 (qui s'est depuis lors atténué). Le groupe de travail Social Impact Covid-19⁷⁵ souligne la surreprésentation dans le chômage temporaire des personnes présentant un profil socio-économique moins favorable : les jeunes, les personnes peu qualifiées, les salaires faibles ou moyens, les personnes de nationalité étrangère, les isolés, etc. Les travailleurs à bas et moyens salaires en constituent la majorité écrasante. Ce sont bien entendu les secteurs dont les activités ont été limitées en 2020 qui sont les principaux concernés, tels que l'horeca et le secteur des « arts, spectacles et activités récréatives ». Le Forem complète cette liste⁷⁶ par l'industrie manufacturière, le commerce, la construction et les services de soutien aux entreprises.

3. Quels éléments doivent être pris en compte par les politiques de relance ?

Pour éviter que les inégalités économiques ne se creusent davantage, plusieurs éléments doivent être pris en compte lors de la mise en place de politiques de relance⁷⁷.

3.1. Aides à l'emploi et lutte contre la fracture numérique

Pour certains, la priorité doit porter sur le développement des aides au premier emploi et sur la lutte contre la fracture numérique⁷⁸.

À Bruxelles, l'organisme d'aide à l'emploi Actiris a observé un changement dans les profils des personnes qui s'inscrivent comme demandeur d'emploi : un nombre d'inscriptions inédit de jeunes diplômés et d'habitants de communes aisées et un nombre en baisse de bénéficiaires des services du CPAS⁷⁹ (-0,4% en un an, alors qu'une augmentation était attendue)⁸⁰. Cette dernière observation s'expliquerait en partie par la barrière numérique et linguistique qui sont des freins à l'inscription à distance.

3.2. Groupes vulnérables

Le Conseil supérieur de l'emploi (CSE) rappelle que certains groupes sont plus à risque de subir les effets de la crise sur leur emploi. Dans son état des lieux du marché du travail belge dans le contexte du covid⁸¹, il cite notamment :

- les travailleurs actifs de moins de 30 ans qui font face à une conjoncture économique défavorable ou qui n'ont pas les compétences demandées par le marché actuellement ;
- les femmes, surreprésentées dans les secteurs les plus touchés par la crise ;
- les personnes de plus de 55 ans qui ont plus de difficultés à rebondir après un licenciement.

⁷⁴ D'après les statistiques de Statbel, le nombre de salariés temporaires a chuté de 7,8% entre 2019 et 2020 et celui de salariés en temps partiel de 2,5%.

⁷⁵ Working Group Social Impact Corona Crisis, « Monitoring des conséquences du COVID-19 sur l'emploi et la protection sociale en Belgique », 12 février 2021. [Monitoring_covid_2021](#)

⁷⁶ Le Forem, « Marché de l'emploi et conjoncture en Wallonie », avril 2021. [Chiffres-tendances-conjoncture](#)

⁷⁷ Working Group Social Impact Corona Crisis, « Monitoring des conséquences du COVID-19 sur l'emploi et la protection sociale en Belgique », 11 décembre 2020, p.8. [monitoring_covid_2020](#)

⁷⁸ Point de vue notamment partagé par G. Chappelle, l'ex-patron d'Actiris.

⁷⁹ P. Deglume, « Nous perdons les chercheurs d'emploi les plus fragiles », 17 septembre 2020, L'Echo.

⁸⁰ Le Forem, « Marché de l'emploi et conjoncture en Wallonie », avril 2021. [Chiffres-tendances-conjoncture](#)

⁸¹ Conseil Supérieur de l'Emploi, « Etat des lieux du marché du travail en Belgique dans le contexte du COVID-19 », juillet 2020. [cse_2020_etat_des_lieux_covid-19](#)

4. Travail au noir

Outre nos activités économiques « formelles » qui ont tourné au ralenti, notre pays connaît également une économie dite souterraine. La Belgique serait même championne d'Europe de l'Ouest en la matière. De par sa nature, le travail au noir est difficilement quantifiable. En 2017, la BNB estimait l'économie souterraine à environ 4% du PIB⁸². Selon le SPF Emploi, Travail et Concertation sociale, les principaux secteurs d'activité concernés sont ceux de la construction, du commerce de détail et de l'horeca⁸³. Le fonctionnement de ces activités économiques a été bouleversé par les mesures de confinement.

D'une part, les conséquences sociales et économiques découlant de l'arrêt d'activités non déclarées ont été particulièrement dramatiques pour ceux dont il s'agissait de la seule source de revenus, et qui n'avaient aucune possibilité de recourir aux aides sociales.

D'autre part, des travailleurs impactés par la crise (par une mise au chômage, la fermeture de leur commerce, etc.) ont développé une activité « au noir » pour améliorer leur situation financière. Les contrôles de terrain n'ont pas cessé, mais il y en a eu beaucoup moins qu'en temps normal⁸⁴.

Résumé de la section « marché du travail »

Concernant les réactions sur le marché du travail :

- Les mesures de soutien visant à limiter les effets de la crise sur le marché du travail et sur le taux de chômage ont été efficaces. Cependant, il s'agit d'une solution à court terme. Les projections économiques prédisent un retour au taux de chômage précédent la crise dans plusieurs années.
- Le marché du travail connaît une certaine contradiction. D'un côté, il y a eu des mises au chômage temporaire, des licenciements et une augmentation du nombre de demandeurs d'emploi. D'un autre, de nombreux secteurs d'activité rencontrent des difficultés pour embaucher, il y a des métiers en pénurie et de nouvelles entreprises et postes vacants apparaissent.
- Un phénomène important de mobilité intersectorielle est observé entre les secteurs d'activité.

Concernant les groupes les plus touchés par le chômage :

- Les ménages ne sont pas égaux face au risque de chômage administratif ou temporaire. Le risque varie notamment en fonction du niveau de qualification, du statut des contrats, du profil socioéconomique et du secteur d'activité.
- Pour lutter contre les inégalités et favoriser le plein emploi, plusieurs éléments doivent être pris en compte par les politiques de relance : développer les aides à l'emploi, lutter contre la fracture numérique, porter une attention particulière aux groupes de population les plus vulnérables.

Concernant le travail au noir :

- Certaines activités « au noir » n'ont plus pu fonctionner durant les périodes de confinement. Leur mise à l'arrêt a entraîné de sévères conséquences financières pour ceux dont il s'agissait de la seule source de revenus et qui n'avaient aucune possibilité de recours aux aides sociales.
- D'autres activités « au noir » se sont au contraire développées, vues par certains comme une solution alternative pour améliorer leur situation financière.

⁸² [Travail au noir, fléau pour l'économie ou moyen de survie ? \(lalibre.be\)](https://lalibre.be)

⁸³ Working Group Social Impact Corona Crisis, « Monitoring des conséquences du COVID-19 sur l'emploi et la protection sociale en Belgique », 11 décembre 2020. [monitoring covid 2020](https://monitoring-covid-2020.be)

⁸⁴ [Travail au noir, fléau pour l'économie ou moyen de survie ? \(lalibre.be\)](https://lalibre.be)

Impacts de la crise sur le marché immobilier et sur le logement

La crise sanitaire a eu un impact sur le marché immobilier tant pour le (futur) propriétaire que pour le locataire. À nouveau, une série d'inégalités ont été renforcées par l'augmentation du temps passé au domicile⁸⁵ et les pertes/diminutions de revenus de certains ménages (voir section 1). La crise sanitaire a été un révélateur de la crise du logement que nombre d'acteurs mettent en lumière depuis des années.

1. Propriétaires : moratoire sur les crédits hypothécaires

Les propriétaires ayant été impactés financièrement par la crise ont eu la possibilité de reporter le remboursement de leurs crédits relatifs au logement.

Pour rappel, au début de la crise, le gouvernement, en accord avec le secteur financier, avait conclu un accord autorisant les emprunteurs à introduire une demande de report de paiement des crédits hypothécaires jusqu'à la fin du mois de décembre 2020⁸⁶. Le 1^{er} janvier 2021, une deuxième charte prolongeait cette aide jusqu'au 31 mars 2021. Concrètement, cette deuxième charte devait permettre aux travailleurs impactés par la crise sanitaire et remplissant quatre conditions de demander un report de paiement. En d'autres termes, pendant un maximum de 3 mois, l'emprunteur ne devait pas rembourser son crédit. Dans le cadre de la première et de la deuxième charte, les reports ne pouvaient pas dépasser 9 mois au total.

Lors du 1^{er} moratoire, plus de 140.000 crédits hypothécaires ont bénéficié d'un report de remboursement, ce qui correspond à 4,4% de ces crédits en cours. Une prolongation a été demandée pour près de 10% des crédits hypothécaires et des crédits à la consommation ayant obtenu un moratoire. Pour 97% des crédits ayant obtenu un moratoire, les remboursements ont repris, conformément à ce qui était prévu à la fin du report des paiements.

Lors du 2^{ème} moratoire, les demandes ont été beaucoup moins nombreuses. Concernant spécifiquement le crédit hypothécaire, seuls 13.383 reports ont été accordés pour un encours de 1,6 milliards d'euros. C'est très peu par rapport au nombre de crédits hypothécaires en cours. L'encours moyen des crédits hypothécaires ayant bénéficié d'un report est de 117.000 euros.

2. Futurs propriétaires : un marché immobilier en pleine effervescence

Au début de la crise sanitaire, les analystes craignaient une crise du marché immobilier. L'activité sur ce marché avait en effet connu un net ralentissement en 2020. Cette baisse était attendue (hors crise) en raison de la suppression du bonus logement en Flandre à la fin de 2019. Toutefois, la crise du coronavirus a engendré des difficultés supplémentaires. Elle a eu un impact (direct ou indirect) sur les futurs acquéreurs à différents niveaux, positif ou négatif.

2.1. Offre et demande inégales

Lors du 1^{er} confinement, les vendeurs de biens immobiliers sont restés sur la réserve, préférant s'abstenir de mettre leurs biens sur le marché dans un contexte marqué par l'incertitude. Les mesures relatives aux visites de biens n'ont pas non plus facilité les transactions immobilières. Ces mesures s'étant peu à peu assouplies, la mise en vente de biens a explosé, notamment pour récupérer le « retard » accumulé, mais aussi, entre autres, en raison des conséquences du confinement sur certains ménages (séparations, divorces, télétravail...).

Au fil du temps, la demande a fortement augmenté en raison des conséquences précitées mais également en raison des besoins nés du vécu de ces confinements successifs (télétravail, suppressions des activités

⁸⁵ Le temps passé au domicile a augmenté en raison du télétravail imposé, des mises au chômage, des fermetures de commerces, des recommandations, etc.

⁸⁶ Plus précisément, la première charte prévoyait un report de 6 mois à partir d'avril 2020 jusqu'au maximum 31 octobre 2020. Cette mesure a ensuite été prolongée de 3 mois jusqu'au 31 décembre, pour ceux qui avaient déjà bénéficié d'un premier report et pour autant que leur demande ait été introduite entre le 1^{er} et le 20 septembre. Une deuxième charte a finalement prévu une nouvelle possibilité de report de 3 mois, jusqu'au 31 mars 2021.

et des déplacements dans un périmètre réduit...). Les évolutions les plus marquantes relatives aux critères des futurs acquéreurs sont les suivantes : recherche d'un espace extérieur (terrasse, jardin), recherche d'un espace bureau ou chambre aménagée en bureau, déplacement vers la périphérie⁸⁷. Ce qui marque également les observateurs, c'est la demande croissante pour les résidences secondaires en Belgique. Les restrictions aux voyages ont suscité des vocations immobilières. Les particuliers ont investi dans les résidences secondaires, pour une occupation personnelle ou dans un but de location.

Depuis quelques mois déjà, l'offre est inférieure à la demande et plus particulièrement dans le segment des biens répondant aux critères précités. Les conséquences d'une demande si nettement supérieure à l'offre sont doubles : d'une part, l'augmentation des prix (voir ci-dessous), mais également l'exigence de certains vendeurs de ne pas permettre l'insertion de clauses suspensives⁸⁸ dans les compromis de vente.

Selon les analystes, la situation sur le marché immobilier ne changera pas fondamentalement à court terme pour deux raisons :

- les faillites qui s'annoncent devraient tasser un peu la demande, notamment en raison de l'augmentation du chômage ;
- la mise en vente de biens qui avait été ralentie en raison de la crise devrait créer un « effet de rattrapage » et augmenter légèrement l'offre de nouveaux biens.

Si la demande ralentit et si l'offre augmente légèrement, la croissance des prix devrait ralentir. Les analystes n'envisagent cependant pas de diminution des prix du marché avant 2 à 3 ans.

2.2. Augmentation du prix des biens immobiliers

En un an, les prix ont augmenté de 5% à 10% selon le type de biens et la localisation. Dans son rapport annuel⁸⁹, la BNB estime que le marché est globalement surévalué, c'est-à-dire que le prix des biens immobiliers est supérieur à leur valeur réelle (d'environ 14% en 2021).

Cette augmentation des prix n'est pas neuve, elle est constatée depuis quelques années. Toutefois, dans ce contexte de crise, celle-ci s'explique principalement par 3 facteurs :

- le faible niveau des taux hypothécaires ;
- la présence d'investisseurs ;
- les mesures destinées à soutenir les revenus et la possibilité de différer les remboursements des emprunts hypothécaires.

Cette hausse renforce les inégalités d'accès au logement pour les ménages plus fragiles financièrement.

2.3. Augmentation du nombre de demandes de crédits hypothécaires

L'augmentation de la demande de logements a pour effet la hausse des demandes de crédit pour acquérir un bien.

Selon Febelfin⁹⁰, le nombre de demandes de crédit a connu, au premier trimestre 2021, une augmentation de 46% (hors refinancements) par rapport au même trimestre de l'année précédente. Elle concerne tant les demandes pour l'achat d'un logement (+35,5%), que celles pour l'achat et la rénovation (+69%), pour la construction (+66,7%) ou pour la rénovation uniquement (+55,3%)⁹¹. Febelfin note également

⁸⁷ [Le confinement a déjà rebattu les cartes du marché immobilier | L'Echo \(lecho.be\)](#)

⁸⁸ Dans le compromis de vente, le futur acheteur peut demander que soit insérée une clause suspensive d'octroi du crédit. Selon cette clause, il ne s'engage définitivement à acheter que s'il obtient son crédit. Ainsi, si sa demande de crédit est refusée, la vente est censée n'avoir jamais existé. Le futur acheteur récupère en outre son acompte.

⁸⁹ [Report 2020 - Economic and financial developments | nbb.be](#)

⁹⁰ [Les crédits hypothécaires atteignent un sommet au premier trimestre | Febelfin](#)

⁹¹ [Les crédits hypothécaires atteignent un sommet au premier trimestre | Febelfin](#)

une augmentation de 35% (hors refinancements) du nombre de contrats octroyés et une augmentation de 51% du montant de crédit accordé.

Cette évolution n'a rien de surprenant. En effet, le point de comparaison (1^{er} trimestre 2020) est inhabituellement bas après la suppression du bonus logement en Flandre fin 2019, comme déjà expliqué plus haut. Cette suppression a conduit de nombreux emprunteurs à finaliser leurs projets de financement (achat, construction et rénovation) de manière anticipée fin 2019. Le 1^{er} trimestre 2020 a également été impacté par le début de la crise du coronavirus en mars.

On remarque également que les « retards » dans le traitement des demandes de crédit occasionnés par la crise ont surtout été rattrapés au quatrième trimestre 2020, avec un peu plus de 74.000 nouveaux crédits accordés pour un montant total de 11,3 milliards d'euros.

2.4. Attentes prudentielles et crise sanitaire, incompatibles ?

Le 1^{er} janvier 2020⁹², des normes prudentielles (émanant de la BNB) entraient en vigueur concernant l'octroi des crédits hypothécaires. Pourquoi ces normes ? Faisant le constat que les conditions d'octroi des crédits hypothécaires s'étaient détériorées ces dernières années, la BNB avait invité le secteur financier (banques et entreprises d'assurance) à être encore plus prudent lors de l'octroi de prêts hypothécaires à risque. Afin de préserver la stabilité financière et d'éviter les risques ou chocs éventuels, la BNB souhaitait que chacune d'entre-elles augmente ses fonds propres⁹³. Pour ce faire, elle avait fixé des seuils⁹⁴ afin de donner des lignes directrices aux organismes de crédit⁹⁵.

Plus de prudence ne signifiait pas l'interdiction d'octroyer un crédit représentant 100% de la valeur du bien, mais l'organisme bancaire devait pouvoir soumettre à la BNB une explication motivée de ce type d'emprunt. La BNB avait défini des marges de tolérance assez strictes :

Type de prêt	Seuil	Marge de tolérance (autorisation de prêt au-delà du seuil)
Investissement locatif	Maximum 80% de la valeur du bien immobilier	10% du volume des prêts peut se voir octroyer jusqu'à 90% de la valeur du bien immobilier.
Occupation propre	Maximum 90 % de la valeur du bien immobilier	Primo-acquéreur : 35% du volume des prêts peut se voir octroyer jusqu'à 100% de la valeur du bien immobilier, dont 5% pourront dépasser 100% de la valeur. Autres : 20 % du volume des prêts peut se voir octroyer jusqu'à 100% de la valeur du bien immobilier.

Source : Annexe 1, circulaire du 23 octobre 2019, BNB, https://www.nbb.be/doc/cp/fr/2019/20191023_nbb_2019_27_annexe1.pdf

De manière générale, pour tous types de prêts, la BNB avait également fixé des seuils pour répondre à certaines « poches de risques », c'est-à-dire certaines combinaisons de risques spécifiques (par exemple, l'emprunteur qui cumule un emprunt équivalent ou quasi-équivalent au montant du bien financé et qui présente déjà une charge d'endettement). Ainsi, 5% du volume des dossiers d'emprunteurs présentant une charge d'endettement supérieure à 50% de leurs revenus pouvaient obtenir un emprunt de plus de 90% de la valeur du bien.

Dans son rapport macro-prudentiel publié le 31 mai dernier⁹⁶, la BNB tire un bilan de ces mesures sur les quotités de crédits hypothécaires. Bien qu'il soit difficile d'avoir assez de recul pour pouvoir

⁹² Dheygere E., 2020, « Recouvrement, énergie, sociétés, règlement collectif de dettes, crédit hypothécaire... Retour sur les modifications législatives de 2019 et focus sur les bonnes résolutions de 2020 »

⁹³ Circulaire du 23 octobre 2019, BNB, https://www.nbb.be/doc/cp/fr/2019/20191023_nbb_2019_27.pdf

⁹⁴ Annexe 1, circulaire du 23 octobre 2019, BNB, https://www.nbb.be/doc/cp/fr/2019/20191023_nbb_2019_27_annexe1.pdf

⁹⁵ Il ne s'agit donc pas de normes réglementaires avec effet contraignant.

⁹⁶ [Financial Stability Report : le secteur financier belge jouera un rôle-clé dans la reprise économique | nbb.be](https://www.nbb.be/doc/cp/fr/2020/20200531_nbb_2020_17_financial_stability_report.pdf)

apprécier l'impact de ces mesures, d'autant plus que l'année 2020 fut très particulière, les résultats semblent positifs⁹⁷. Une inquiétude persiste toutefois au sujet des emprunts contractés par des investisseurs en vue de mettre un bien à la location (« buy-to-let »)⁹⁸, car la part de ces emprunts répondant aux attentes prudentielles est inférieure au seuil recommandé⁹⁹.

Ces inquiétudes de la BNB s'inscrivent dans un contexte d'augmentation des prix de l'immobilier, comme indiqué plus haut.

2.5. Augmentation des taux d'intérêt en perspective ?

Selon l'Echo citant guide-épargne, le taux moyen négocié pour le crédit à 20 ans fixe est passé de 0,94% fin avril 2021 à 1,12% début mai 2021¹⁰⁰. Cette augmentation serait expliquée par deux raisons principales :

- l'amélioration des perspectives économiques un peu partout à l'échelle mondiale ;
- la hausse des prix de l'énergie, de nombreuses matières premières, de semi-conducteurs, du fret maritime et de puces électroniques.

Ces éléments ont un impact sur les anticipations du taux d'inflation, qui sont revues à la hausse. Or, lorsque l'inflation anticipée augmente, les taux d'intérêt exigés pour les emprunts hypothécaires augmentent en parallèle¹⁰¹.

Bien que des incertitudes persistent concernant l'évolution des taux d'intérêt à long terme, leur augmentation progressive est attendue.

Pour certains, une hausse des taux d'intérêt aurait des conséquences marginales et non significatives, étant donné que les taux resteraient très faibles d'un point de vue historique. Pour d'autres, cette hausse renforcerait le phénomène d'exclusion bancaire des ménages moins aisés financièrement. Cette exclusion impliquerait une possibilité réduite pour ces derniers d'emprunter, d'investir, d'avoir accès à la propriété, etc. Cela aurait des conséquences non négligeables sur l'ensemble de la société.

2.6. Réforme des frais de notaires : une bouffée d'oxygène en vue ?

Dans ce contexte de forte demande d'achats de biens immobiliers, l'Observatoire des prix a réalisé une analyse sur le secteur notarial¹⁰². Les tarifs pratiqués par les notaires n'ont en effet plus été révisés depuis 1980¹⁰³. Ils ne tiennent dès lors pas compte des évolutions de l'activité notariale (informatisation, simplifications administratives, dématérialisation des échanges...). Le SPF Economie souligne que les honoraires des notaires liés aux actes de vente immobilière de gré à gré ont augmenté de 65,9% entre 2000 et 2019, notamment en raison des hausses du prix des logements et du nombre de transactions.

En a suivi une réaction du monde politique, notamment du ministre de la Justice qui a annoncé en avril dernier une proposition de réforme des frais de notaires¹⁰⁴. Cette proposition est toujours en discussion à la Chambre. Les frais de notaires ne sont pas financés par les banques et sont à charge du futur acquéreur qui doit posséder les fonds nécessaires pour les assumer. La question centrale est donc la suivante : la réforme de ces frais représenterait-elle une bouffée d'oxygène pour les futurs acheteurs dans cette période de hausse des prix de l'immobilier ?

⁹⁷ BNB, 2021, [Rapport macroprudentiel 2021](#), p.14.

⁹⁸ [Les banques accordent trop de crédits pour des biens destinés à la location | L'Echo \(lecho.be\)](#)

⁹⁹ BNB, 2021, [Rapport macroprudentiel 2021](#), pp.14-15.

¹⁰⁰ [Les taux hypothécaires repartent à la hausse | L'Echo \(lecho.be\)](#)

¹⁰¹ [Les taux d'intérêt à nouveau positif pour la Belgique. Augmentation en vue pour les particuliers ? \(rtbf.be\)](#)

¹⁰² [Analyse des prix - Le fonctionnement du marché du secteur notarial en Belgique | SPF Economie \(fgov.be\)](#)

¹⁰³ Plus précisément, il s'agit de l'Arrêté Royal du 16 décembre 1950, révisé pour la dernière fois en 1980. Certains actes ne figurent pas dans cet AR, inadapté aux évolutions actuelles.

¹⁰⁴ Proposition de loi du 21 avril 2021 modifiant l'arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires, visant à diminuer la tarification des actes notariés concernant la vente des biens immeubles, *Doc. Parl.*, Ch. Repr., 2020-2021, n° 55-1952/001/

3. Locataires

La crise sanitaire a renforcé la crise du logement. Le marché de la location résidentielle a subi, comme tous les autres, les effets négatifs du covid. Selon certains analystes, la pression vécue sur le marché résidentiel locatif est comparable à celle enregistrée sur le marché acquisitif : l'arriéré accumulé (« transactions » non réalisées) lors du premier confinement n'a pas encore été résorbé. Cet « effet retard » a entraîné la création de listes d'attente de candidats locataires. Il en résulte dès lors une augmentation des loyers. Celle-ci serait de plus de 2% en Flandre. À Bruxelles, les évolutions sont variables selon la commune, mais ce sont clairement les loyers initialement les moins élevés qui subissent la plus forte augmentation, surtout dans les communes les plus abordables de l'ouest de la capitale.

L'augmentation des prix d'acquisition a un effet sur les loyers demandés. En effet, cette hausse des prix d'achat provoque une pression sur l'acheteur pour rembourser son prêt. Il risque dès lors de répercuter cette pression sur le locataire en augmentant les loyers.

3.1. Arriérés de loyers et expulsions

Pour les locataires qui connaissaient des difficultés financières avant la crise sanitaire, la diminution ou la perte des revenus et l'augmentation des dépenses ont eu pour conséquence l'apparition ou l'augmentation des arriérés de loyer. Avec l'expiration du moratoire sur les expulsions¹⁰⁵, le risque de nouvelles expulsions s'est accru. Dès lors, l'augmentation du nombre de sans-abris est à craindre, même si les propriétaires ont été encouragés à faire un geste vis-à-vis des échéances de leurs locataires. Tous ne sont pas en mesure de répondre à cet appel à la compréhension, dépendant eux-mêmes de ces rentrées financières pour assurer leur survie financière en cette période de crise.

Comme le souligne le service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, le moratoire sur les expulsions n'a pas été suffisant pour que certains ménages puissent faire face à la perte imminente de leur logement. Le manque de revenus et l'augmentation des dépenses des ménages due à la crise sanitaire ont conduit à des difficultés financières croissantes¹⁰⁶. Le service souligne la vulnérabilité plus importante notamment des personnes atteintes de troubles psychologiques.

Pour répondre à cette problématique, la Région wallonne a notamment mis en place un dispositif permettant à la Société wallonne de crédit social d'accorder des prêts à taux zéro pour les locataires afin de payer leur loyer durant la crise¹⁰⁷. Bien que cette initiative soit louable, elle fait face à différents écueils. En effet, l'information sur cette possibilité doit parvenir aux oreilles du locataire en difficulté.

3.2. Qualité du logement en question

La crise sanitaire a également mis en évidence les inégalités en termes de qualité des logements et en termes de salubrité (étanchéité, ventilation, éclairage naturel, dimension, équipement sanitaire et de chauffage...), notamment de ceux de nombreux ménages bénéficiant du minimum social. Cette « mauvaise qualité » de logement met à mal l'objectif d'une vie décente. Selon le service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, la situation serait particulièrement préoccupante pour les familles monoparentales et les personnes vivant seules¹⁰⁸.

4. Une désertion des espaces bureaux

L'importance accrue du télétravail durant la crise va également impacter l'occupation des espaces de bureau à moyen et long terme. Fin mars 2021, l'enquête de l'ERMG a interrogé un

¹⁰⁵ Le moratoire sur les expulsions a pris fin le 8 janvier 2021 en Région wallonne et le 24 avril 2021 en Région de Bruxelles-Capitale.

¹⁰⁶ [Note-interfederale-impact-COVID-19-avril-2021-FR.pdf \(luttepauvrete.be\)](#)

¹⁰⁷ [Prêt à taux zéro pour aider les locataires en difficulté - SWCS - Société Wallonne du Crédit Social](#)

¹⁰⁸ Marchal S., Vanderleken J., Cantillon, B. et al., 2021, The distributional impact of the COVID-19 shock on household incomes in Belgium : COVIVAT working paper 2, Leuven, 82 p.

échantillon d'entreprises et d'indépendants sur l'évolution de leur espace de bureaux par employé au cours des cinq prochaines années (par rapport à la situation d'avant la crise du coronavirus). En moyenne, on s'attend à une diminution de l'occupation par employé de 9%. Celle-ci serait plus importante dans les secteurs des banques et assurances (-13%), les services de support (-18%) et l'information et la communication (-18%). Ce pourcentage est nettement plus élevé pour les grandes entreprises et pour les entreprises basées en Région de Bruxelles-Capitale (-22%, contre -6% en Flandre et -4% en Wallonie), ainsi que pour les entreprises qui louent leurs espaces bureaux.

5. Sans-abrisme

Comme déjà mentionné, certains ménages en difficulté de payer leur loyer avant la crise se sont retrouvés dans l'incapacité d'honorer leurs dettes à l'égard de leur propriétaire. Cette situation a entraîné une expulsion (hors moratoire) pour une part d'entre eux. Pour ne citer que deux exemples parmi d'autres :

- les travailleurs « au noir » de secteurs qualifiés de « non essentiels » n'ont bénéficié d'aucune compensation financière ;
- d'autres ménages qui étaient précédemment aidés et hébergés par des amis ou de la famille n'ont plus eu la possibilité de jouir de cette aide. La crise est donc venue chambouler ces repères.

Le dernier monitoring des CPAS du SPP IS (février 2021)¹⁰⁹ souligne que « le nombre de sans-abris pris en charge par le CPAS (quelle que soit le type d'aide) est estimé depuis la crise entre 9.000 et 12.000 personnes (avec un pic durant les mois d'été). Le nombre estimé de places d'hébergement et de logements d'urgence gérés par les CPAS sont estimés respectivement entre 2.000 et 3.000 et entre 1.500 et 2.000 depuis février. Le nombre de places de confinement a grimpé à près de 700 en avril et mai pour baisser ensuite. On les estime à un peu plus de 200 en fin d'année [2020] ».

Certains profils étaient déjà plus vulnérables avant la crise. Ils sont maintenant plus nombreux à connaître une situation de sans-abrisme. Par ailleurs, de nouveaux profils basculent dans le sans-abrisme¹¹⁰. Citons notamment :

- les personnes qui, avant la crise sanitaire, étaient hébergées dans le « circuit de la débrouille », chez des amis ou dans la famille, dans des logements insalubres ou très exigus ;
- les « personnes en décrochage », qui ont perdu leur emploi ou qui avaient un revenu de remplacement irrégulier et pour qui la crise sanitaire a restreint ou coupé toute ressource financière ;
- les usagers en sortie d'institution (hôpitaux et prisons) qui, en raison de la faiblesse du nombre de lits hospitaliers et des règles sanitaires, se sont retrouvés en rue sans aucune solution ;
- un nouveau public lié aux séparations et aux violences conjugales renforcées par le confinement ;
- des sans-papiers qui ont perdu leurs revenus issus de l'économie informelle.

Pendant les confinements, le besoin d'hébergement pour les personnes sans-abri a augmenté. Des mesures ont été prises par les autorités, mais globalement la capacité d'accueil a diminué en raison des mesures sanitaires. Le service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale a mis en lumière¹¹¹ :

- la suppression de certaines installations sanitaires (toilettes publiques, lieux chauffés, lieux pour se laver) nécessaires pour les personnes sans-abri et en absence de chez-soi ;
- l'inadéquation des structures d'accueil pour répondre aux critères de sécurité ;
- la contrainte pour ces personnes de vivre dans des endroits dangereux qui augmentent le risque de contamination (espaces publics, squats, camps, abris, logements temporaires...).

¹⁰⁹ SPP Intégration sociale, Lutte contre la Pauvreté, Economie sociale et Politique des Grandes Villes, février 2021, Enquête impacte social Covid-19, Bruxelles, disponible via ce lien : [Monitoring des CPAS - quatrième rapport de suivi de l'impact social pour les CPAS | SPP Intégration Sociale \(mi-is.be\)](#)

¹¹⁰ Mormont M., Legrand M., 2020, « Sans abrisme, l'autre pandémie », in Alter Echos hors-série Un toit pour tous et pour toujours, pp.6-9.

¹¹¹ [Note-interfederale-impact-COVID-19-avril-2021-FR.pdf \(luttepauvrete.be\)](#)

Les milieux d'accueil n'ont pas été pensés pour répondre aux contraintes sanitaires. Ils n'ont pas eu le temps de se réinventer vu l'urgence de la crise sociale. Bien que de nouveaux moyens financiers aient été alloués au secteur, ils n'ont pas réellement pris en considération les réalités de terrain, pourtant dénoncées de longue date.

Résumé de la section « marché de l'immobilier »

- Les moratoires sur les crédits hypothécaires ont été moins sollicités que prévu, en particulier le second, prolongeant le premier de trois mois jusque mars 2021. Lors de la levée du moratoire et, de fait, de la fin de la possibilité de reports de remboursement des mensualités de crédit, la grande majorité des paiements ont repris sans difficultés.
- Sur le marché immobilier, l'asymétrie entre l'offre et la demande se renforce. Le nombre de demandes de crédit hypothécaire est en augmentation, ainsi que les prix des biens sur le marché.
- En règle générale, les attentes prudentielles recommandées par la BNB sont respectées par les banques. La solvabilité des emprunteurs est rigoureusement vérifiée, et ces derniers doivent fournir un montant initial conséquent. Les prêts dont la quotité initiale exigée est la plus faible relativement au montant total sont ceux octroyés aux investisseurs immobiliers.
- Les taux d'intérêt connaissent finalement une légère augmentation. Certains estiment que les conséquences de cette augmentation seront quasi négligeables, d'autres craignent qu'elle entraîne l'exclusion financière des ménages les moins aisés financièrement.
- Une proposition visant la réforme des frais de notaires est actuellement en discussion à la Chambre. Elle propose une mise à jour et une réduction des tarifs exigés, ainsi que la possibilité de les assumer via un emprunt bancaire. Si la réforme est appliquée, cela faciliterait l'accès à la propriété, particulièrement difficile compte tenu des prix actuels.
- Le marché de la location est sous pression : il y a des listes d'attente, des augmentations de loyer, des arriérés de loyer... Certaines situations déjà difficiles avant la crise se sont soldées par des expulsions ou par du sans-abrisme. La crise sanitaire a été un facteur aggravant de la crise du logement.
- Les profils des ménages exposés au risque du sans-abrisme sont plus nombreux qu'avant la crise.
- Malgré le renforcement des moyens financiers, la capacité des structures d'accueil reste insuffisante pour répondre à la demande.
- La crise a eu un impact à moyen et long terme sur l'occupation des espaces de bureaux et sur la vitalité économique de certains quartiers.

Réflexions concernant les mesures visant à relancer l'économie

Le coronavirus a causé un choc systémique sans précédent d'un point de vue sanitaire, social et économique. Afin de relancer les secteurs ayant subi des pertes importantes, différentes pistes sont avancées. Ces pistes de solution visent un objectif double : relancer l'économie et profiter de l'opportunité pour répondre à des enjeux structurels préexistants à la crise.

Trois d'entre elles sont détaillées dans cette section. Le but ici n'est pas d'évaluer l'effectivité de ces mesures, mais de soutenir les réflexions individuelles et de contribuer au débat public.

1. Vers un accès facilité au crédit bancaire ?

Dans son rapport macroprudentiel publié en mai 2021¹¹², la Banque nationale de Belgique aborde les conséquences financières de la crise sur les entreprises et sur les ménages, les problèmes de liquidités engendrés et le risque croissant de surendettement. Les banques sont venues compléter les mesures de soutien mises en place par l'état, notamment avec leurs moratoires sur les crédits à la consommation et hypothécaires. La BNB est convaincue que le secteur financier jouera également un rôle-clé dans la reprise économique¹¹³ et que l'accès au crédit en est un élément essentiel.

*« Les six milliards d'euros de coussins de fonds propres que les autorités prudentielles ont libérés pour les banques belges au début de la crise demeurent disponibles en vue de constituer des provisions supplémentaires pour des pertes de crédit futures et de proposer des mesures adaptées et des solutions durables aux clients. Le cadre permettant d'octroyer des emprunts assortis d'une garantie de l'État est toujours opérationnel et la Banque nationale compte sur les banques pour fournir, durant la phase de reprise économique, un accès aisé et suffisant à ce canal de financement alternatif aux entreprises qui remplissent les conditions pour en bénéficier, en particulier lorsque d'autres formes de soutien aux entreprises prendront fin. Grâce à ces mesures de soutien, les défauts de paiement sur les emprunts sont, jusqu'à présent, restés très limités. Les établissements financiers doivent toutefois se prémunir contre une éventuelle augmentation sensible des difficultés de paiement à l'avenir. »*¹¹⁴

L'accès au marché hypothécaire est également un point d'attention, en particulier pour les jeunes. D'une part, selon une étude du bureau de conseil Immotheke Finnotheke, les jeunes retardent leur premier achat immobilier, à tel point que l'âge moyen des acheteurs est désormais de 42 ans¹¹⁵. Il s'agit d'une évolution inquiétante, sachant que les personnes qui ne sont pas propriétaires au moment de leur pension courent un risque plus grand de se retrouver en situation de précarité¹¹⁶. D'autre part, les chiffres de la BNB indiquent que la part des jeunes emprunteurs parmi les nouveaux crédits hypothécaires octroyés est restée stable.

2. Quelles conséquences d'une augmentation des prix ?

Sur le plan économique, la crise a d'abord provoqué un choc négatif de l'offre, en provoquant une hausse persistante des coûts de production liés à des retards d'approvisionnement, des difficultés logistiques et des pénuries de matières premières. La demande a, par la suite, aussi été fortement impactée¹¹⁷. Certains secteurs d'activité répondent à la hausse des prix des matières premières et des coûts de production par l'augmentation de leurs prix. Toute une série d'indicateurs montrent que le marché va connaître, au moins de manière temporaire, des pressions inflationnistes¹¹⁸.

D'une part, le gouverneur de la BNB précise qu'une accélération de la hausse des prix et une certaine reprise de l'inflation pourrait être bénéfiques¹¹⁹. Une remontée des prix du marché permettrait de compenser en partie les pertes de chiffres d'affaires et les hausses des coûts de production.

¹¹² BNB, [Rapport macroprudentiel 2021](#), 31 mai 2021.

¹¹³ BNB, [Le secteur financier belge jouera un rôle-clé dans la reprise économique](#), 31 mai 2021.

¹¹⁴ BNB, [Le secteur financier belge jouera un rôle-clé dans la reprise économique](#), 31 mai 2021.

¹¹⁵ Belga, [Devenir propriétaire, une utopie pour la majorité des jeunes](#), L'Echo, 21 mai 2021.

¹¹⁶ Belga, [Devenir propriétaire, une utopie pour la majorité des jeunes](#), L'Echo, 21 mai 2021.

¹¹⁷ Pour plus de détails à ce sujet, se référer au paragraphe concernant la consommation dans la section 1 « le budget des ménages ».

¹¹⁸ BNB, « Webinaire : projections économiques pour la Belgique », 17 juin 2021. Cliquer sur [projections économiques pour la Belgique](#)

¹¹⁹ P. Galloy, « La hausse des prix est un point d'attention », 12 février 2021, L'Echo.

D'autre part, la stratégie d'une augmentation de prix ne fait pas l'unanimité. D'abord, elle conduirait à la réduction du pouvoir d'achat pour les consommateurs, ce qui reviendrait à faire payer la facture de la relance au contribuable. Ensuite, elle provoquerait le risque d'une perte de clientèle pour les entreprises. Les secteurs qui peuvent se permettre d'augmenter leurs prix sans risquer de faire fuir leur clientèle¹²⁰ sont ceux qui proposent des produits dits « inélastiques », c'est-à-dire dont la demande ne varie pas ou peu lors des variations de prix. Il s'agit, par exemple, des biens essentiels (sucre, farine), des biens addictifs (tabac), des marques auxquelles les consommateurs sont loyaux, etc. Les entreprises dont les biens sont plus élastiques doivent faire preuve de plus de prudence, par exemple, via une augmentation modérée ou progressive de leurs prix.

3. Une baisse temporaire de la TVA, suffisante pour relever le secteur de l'horeca ?

Depuis le 8 mai et jusqu'au 30 septembre 2021, un taux de TVA réduit à 6% est d'application dans le secteur de l'horeca¹²¹, afin de soutenir un secteur particulièrement touché par la crise. La question est de savoir si cette mesure bénéficiera plutôt au consommateur ou plutôt au professionnel.

Un article du dernier numéro de la revue Regards économiques¹²² précise que, pour qu'une baisse de la TVA profite effectivement au secteur de l'horeca, il faut que les volumes de vente augmentent en parallèle. Or, l'imposition de mesures sanitaires strictes jusqu'au début du mois de juin associée à une météo peu clémente a limité les possibilités de faire du chiffre d'affaires conséquent.

« Si la baisse de la TVA est intégralement répercutée sur les prix des consommateurs, sans que le volume de vente augmente, cela sera sans effet pour le secteur. Le soutien espéré au secteur Horeca se transformera en définitive en un soutien aux clients qui accaparent la totalité de la baisse de la TVA »¹²³.

D'après J. Hindriks, professeur d'économie à l'UCL, une baisse temporaire de la TVA se traduit par une hausse durable des prix¹²⁴. Cette affirmation s'appuie, entre autres, sur les expériences de réformes de la TVA appliquées en France et en Finlande en 2007 et en 2009.

« Pour que la réforme de la TVA profite pleinement à l'Horeca, il faudrait que la baisse de la TVA conduise à une faible baisse des prix avec une forte hausse de la demande ; et que la hausse ultérieure de la TVA soit principalement répercutée sur les prix avec un faible impact sur la demande. L'effet total sur les prix serait neutre en cas de symétrie de l'effet baisse et de l'effet hausse des prix. »¹²⁵.

Finalement, une question se pose : l'annulation des paiements de l'ONSS (en fonction de l'importance de l'impact de la crise et de sa durée) n'aurait-elle pas été tout aussi bénéfique pour les restaurateurs, mais avec l'avantage de démarches administratives simplifiées ?

Certaines mesures, qui peuvent paraître séduisantes de prime abord, doivent faire l'objet d'une attention particulière des parties prenantes avec l'éclairage d'experts en ces matières. Il est nécessaire de tirer les enseignements d'expériences similaires dans d'autres contextes. Ceci permettrait de réduire les incertitudes liées au manque de recul que nous avons par rapport à la crise actuelle.

¹²⁰ Euler Hermes, Allianz, Pricing superpowers : which sectors have them in the eurozone ?, 7 mai 2021.

¹²¹ J. Bombaerts, [Baisser la TVA dans l'horeca ne sauvera pas la restauration](#), 25 mai 2021, L'Echo.

¹²² Hindriks, J. et V. Serse (2021). Baisse de la TVA dans l'Horeca et les métiers de contact : des effets surprenants, Regards économiques, Focus, 27.

¹²³ Hindriks, J. et V. Serse (2021). Baisse de la TVA dans l'Horeca et les métiers de contact : des effets surprenants, Regards économiques, Focus, 27.

¹²⁴ <https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/economie/baisser-la-tva-dans-l-horeca-ne-sauvera-pas-la-restauration/10308404.html>

¹²⁵ Hindriks, J. et V. Serse (2021). Baisse de la TVA dans l'Horeca et les métiers de contact : des effets surprenants, Regards économiques, Focus, 27.