

# Étude immobilière d'ING : la Belgique part avec un handicap dans la course à la neutralité climatique

## Situation exceptionnelle : les prix des logements n'augmenteront pas plus vite que l'inflation avant 2025

Bruxelles, jeudi 2 mars 2023 – Alors que l'immobilier joue un rôle crucial dans l'objectif de l'Union européenne d'atteindre la neutralité climatique, la Belgique est à la traîne. La nouvelle étude d'ING sur l'immobilier démontre que le rythme des rénovations en Belgique devra s'accélérer fortement pour atteindre un bilan neutre d'émissions d'ici 2050. Dans son étude, Wouter Thierie, économiste chez ING Belgique prévoit également que le refroidissement du marché immobilier belge se poursuivra cette année. La forte hausse des taux d'intérêt l'année dernière pèse lourdement sur la demande de crédit hypothécaire qui est actuellement à son plus bas niveau depuis plus de 16 ans. La faiblesse de la demande va également freiner la croissance des prix. Une diminution des prix de 0,5% est attendu cette année, avant une faible hausse de 1% en 2024. Corrigée de l'inflation, la correction réelle des prix de l'immobilier devrait donc atteindre 11% en deux ans, une situation assez exceptionnelle. Il faudra probablement attendre 2025 pour que les prix des logements augmentent à nouveau plus vite que l'inflation.

Les bâtiments sont actuellement responsables de 36 % des émissions de gaz à effet de serre en Europe. C'est dire si le secteur de l'immobilier joue un rôle décisif dans la réalisation de l'objectif de neutralité climatique fixé par l'Union européenne. Avec des émissions carbone presque deux fois plus élevées que la moyenne européenne, la Belgique est l'un des pays les moins performants en termes d'émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel par personne.

### Les quatre points faibles du parc immobilier belge

Wouter Thierie, économiste chez ING, a comparé le parc immobilier belge à celui des pays voisins et a identifié quatre caractéristiques qui le rendent particulièrement vulnérable à la transition énergétique à venir :

« Avec une taille moyenne de 124 m<sup>2</sup> en 2012<sup>1</sup>, les logements belges sont plus grands que dans les pays voisins, les pertes de chaleur sont donc plus importantes. La deuxième caractéristique qui rend la Belgique vulnérable est la proportion relativement faible d'appartements. En Belgique, 22% seulement du parc immobilier total est constitué d'appartements, soit la plus faible proportion de tous les pays européens. Or, les appartements ont tendance à être plus efficaces sur le plan énergétique car ils ont plus de murs mitoyens. Troisièmement, plus de 60% des bâtiments résidentiels en Belgique ont été construits avant 1981 et ont donc plus de 40 ans. Ils ont été construits à une époque où l'efficacité énergétique n'était pas une priorité et où les solutions technologiques étaient moins avancées qu'aujourd'hui. Enfin le dernier point faible est la forte proportion de propriétaires à faibles revenus. D'une part ces personnes vivent souvent dans des biens plus énergivores et, d'autre part, souvent ils ne disposent pas des ressources financières suffisantes pour financer une rénovation énergétique complète », explique Wouter Thierie, économiste chez ING Belgique.

---

<sup>1</sup> Source: Eurostat

En raison de ces différentes caractéristiques du marché immobilier belge, 73% de la consommation d'énergie en Belgique est consacrée au chauffage des bâtiments, ce qui est nettement supérieur aux pays voisins et à la moyenne européenne. Pourtant, bien que les prix élevés de l'énergie aient considérablement réduit le temps de retour sur investissement des rénovations énergétiques et que des réglementations plus strictes soient en cours d'élaboration, de nombreux Belges semblent hésiter à s'attaquer à la rénovation énergétique de leur bien. Une tendance confirmée par, le rythme des éco-rénovations qui a ralenti au cours de l'année écoulée après s'être accéléré pendant la pandémie.

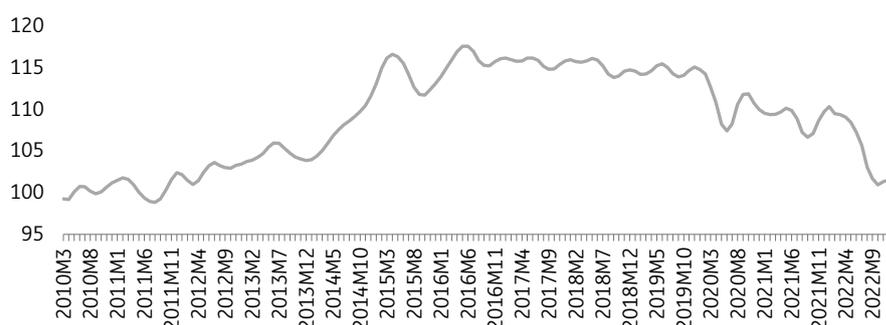
### Les obstacles non-financiers à la rénovation énergétique

Le taux de rénovation devra augmenter de façon spectaculaire, et plus particulièrement en Belgique, pour atteindre les objectifs de l'UE. Or, les ménages rencontrent également de nombreux obstacles non financiers lorsqu'ils envisagent de rénover. « Outre le coût total d'une rénovation énergétique, les propriétaires se posent de nombreuses questions sur le délai d'amortissement, l'effet sur le score PEB et la valeur de leur habitation, ainsi que sur la séquence et la planification idéales des rénovations énergétiques. En outre, la rénovation d'une maison nécessite des connaissances techniques, administratives ou encore juridiques et dépend de la coopération entre différents fournisseurs spécialisés, ce qui constitue un obstacle non-financier supplémentaire. Il sera donc essentiel d'aider les ménages à franchir les différentes étapes de la rénovation énergétique et de leur proposer des solutions intégrées sur mesure, en tenant compte de leurs possibilités financières, de leurs préférences en matière de rénovation et des caractéristiques de leur logement », commente Wouter Thierie.

### Perspectives du marché immobilier belge : légère correction des prix, suivie d'une faible croissance en 2024

Le service d'étude économique d'ING Belgique s'attend à ce que les prix des logements en Belgique baissent de 0,5% cette année, en partie à cause de la forte hausse des taux d'intérêt qui rend l'accessibilité financière encore plus difficile. En janvier, selon les chiffres de la Banque nationale de Belgique, le nombre de prêts hypothécaires accordés dans le pays a chuté de 45% par rapport à l'année dernière et se situe désormais à son niveau le plus bas depuis plus de 16 ans.

Fig. 12. Indice d'accessibilité d'ING pour l'immobilier belge<sup>2</sup>



Source : Calculs d'ING

Pour Wouter Thierie, « Le plein effet de la forte hausse des taux d'intérêt de l'année dernière ne se fera sentir que cette année, et nous nous attendons à ce que les taux hypothécaires augmentent encore au

<sup>2</sup> L'indice d'accessibilité d'ING tient compte de deux facteurs : la charge de remboursement par rapport aux revenus et le rapport entre le montant emprunté et la valeur du bien (« loan to value »).

2 MARS 2023

*premier semestre. Cela aura pour effet de freiner encore la dynamique et la croissance des prix sur le marché immobilier. Néanmoins, la baisse des prix attendue en Belgique reste relativement modeste par rapport à certains pays voisins. Aux Pays-Bas et en Allemagne, une baisse de 6 à 7 % est attendue cette année, alors que les prix y avaient également baissé au cours du second semestre de 2022 ».*

Notons que si la correction des prix en Belgique peut être limitée, la baisse réelle des prix (corrigée de l'inflation) sera beaucoup plus importante. « *Selon nos projections, les prix immobiliers belges resteront inférieurs à l'inflation pendant trois années consécutives et la correction réelle des prix immobiliers pourrait donc atteindre 11 % entre 2022 et 2024* », conclut Wouter Thierie.

###

Fin du communiqué de presse

**Pour plus d'informations :**

Service de presse - Renaud Dechamps :

[renaud.dechamps@ing.com](mailto:renaud.dechamps@ing.com)

+ 32 497 47 16 04

Département économique - Wouter Thierie, économiste :

[wouter.thierie@ing.com](mailto:wouter.thierie@ing.com)

+ 32 477 42 45 38

**À propos d'ING**

ING Belgique est une banque universelle qui offre des services financiers aux particuliers, aux entreprises et aux institutions. ING Belgique S.A./N.V. est une filiale d'ING Group N.V. à travers ING Bank N.V. ([www.ing.com](http://www.ing.com)).

ING est une institution financière mondiale avec une forte présence européenne qui offre des services bancaires par le biais de sa société opérationnelle ING Bank. L'objectif d'ING est de permettre aux gens de garder une longueur d'avance, tant sur le plan privé que professionnel. Les plus de 57.000 employés d'ING fournissent des services bancaires aux particuliers et aux entreprises dans plus de 40 pays.

Les actions du groupe ING sont cotées à la bourse d'Amsterdam (INGA NA, INGA.AS), de Bruxelles et de New York (ADRs : ING US, ING.N).

La durabilité fait partie intégrante de la stratégie d'ING, comme en témoigne la position de leader d'ING dans les indices de référence sectoriels de Sustainalytics et MSCI, ainsi que notre classement sur la liste A du CDP. Les actions du Groupe ING sont incluses dans les principaux produits d'indices durables et environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de fournisseurs de premier plan tels que STOXX, Morningstar et FTSE Russell. En janvier 2021, ING a reçu un score d'évaluation ESG de 83 (" fort ") de S&P Global Ratings.