Les Belges et l’Immobilier : une conscience écologique grandissante

CBC Banque & Assurance présente les résultats de son 6e Observatoire « Les Belges et l’Immobilier »

* Être ou devenir propriétaire reste une priorité pour 77% des Belges.
* La moitié (51%) des Belges ne connaît pas le niveau PEB de son logement.
* Le niveau de PEB est jugé important, voire indispensable, par 76% des propriétaires potentiels lors de leur processus d'achat.
* Pour 70% des Belges, l'isolation occupe la première place des travaux essentiels pour rendre leur maison plus durable.

# Toujours une brique dans le ventre

Premier constat, les conditions de marché difficiles ne signifient pas pour autant que les Belges ont renoncé à leurs rêves de propriétaires. Près de 8 Belges sur 10 affirment encore aujourd’hui que posséder son propre logement est important. Après une année difficile en 2022 due aux conditions du marché et à la crise énergétique, le pourcentage d'aspirants propriétaires avait baissé de 80% à 76%. Cependant, la tendance tend à s'inverser aujourd'hui, avec un chiffre qui remonte à 77%.

« Face aux conditions de marché difficiles que l’on a connues dernièrement, de nombreux ménages ont dû revoir leur projet d’acquisition. Les potentiels acquéreurs prennent davantage le temps de la réflexion», observe Caroline Lejeune, Présidente de Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones

Un bien qu’on acquiert est perçu comme un investissement financier pour 23% des Belges, mais c’est avant tout la perspective d’assurer sa pension une fois la maison payée (pour 25% des sondés) ou de sécuriser son avenir et celui de sa famille (29%) qui incite à l’achat.

« *Au vu de ces chiffres, la chute des ventes immobilières observée en 2023 doit sans doute être interprétée comme une correction de marché plutôt qu’un changement de paradigme* », commente Cédric Matte, Directeur Général du Marché Retail chez CBC Banque.

# Une conscience écologique qui progresse

L’impact de la classification énergétique sur la valeur d’un bien fait de plus en plus son chemin dans les esprits. Il y a un an, seul 14% des répondants avançaient l’indice de performance énergétique (PEB) comme critère à prendre en compte. Aujourd’hui, c’est 23%.

De même, quand 2 Belges sur 3 avouaient ne pas connaître la performance énergétique de leur logement il y a un an, ils ne sont plus que 1 sur 2 aujourd’hui (51% contre 67%).

6 Belges sur 10 - c’est 2 de plus que l’année dernière - sont par ailleurs conscients que les habitations devront atteindre en moyenne le label ‘PEB A’ ou ‘PEB B’ d’ici 2050. Près de 7 répondants sur 10 considèrent aussi qu’habiter un logement durable /respectueux de l’environnement est important. Avis aux propriétaires : s’il devait aujourd’hui changer d’habitation, plus d’un Belge sur deux se tournerait vers une habitation neuve et conforme aux normes de durabilité énergétique. Les ¾ d’entre eux voient le niveau de PEB comme un critère important ou même essentiel (76%), alors qu’ils n’étaient encore que 61% dans ce cas en 2023.

A Bruxelles, la fin obligatoire des passoires énergétiques est prévue pour 2033. En Wallonie, les autorités souhaiteraient, dès juillet 2026, que tout logement nouvellement acquis à des fins d’habitation soit rénové pour atteindre au minimum un niveau D dans les 5 ans à dater de l’achat. Une mesure similaire est déjà entrée en vigueur en Flandre.

« *Les pouvoirs politiques ajoutent aujourd’hui des obligations contraignantes, lesquelles vont certainement commencer à accélérer les projets de rénovation. A l’heure actuelle, les biens présentant une bonne performance énergétique sont clairement plus attractifs sur le marché. », ajoute* Caroline Lejeune.

# Des envies d’espace

Toujours d’après l’Observatoire, les Belges affirmant avoir un projet immobilier en cours reste assez stable depuis l’année passée (17% contre 19% en 2023). Et ce même si un plus grand nombre que l’année dernière confie que la concrétisation de leur projet a été impactée par la remontée des taux (65% contre 50%) ou le prix des matériaux (72% contre 62%).

« *Pour compenser, un plus grand nombre de neo-propriétaires ont recours à un rallongement de leur durée d’emprunt* », explique encore Cédric Matte. « *De quoi neutraliser la hausse des taux sur leur budget mensuel* ».

Mais de quel type d’habitat rêvent les candidats propriétaires ? Malgré les considérations énergétiques et d’isolation, la villa 4 façades garde la cote. Elle vient en premier lieu (pour 26% des répondants), suivie par l’appartement/le loft (25%) et la maison 2-3 façades.

A l’examen des critères qui guident les acquéreurs dans leurs choix, on comprend mieux ce résultat. En effet, l’espace extérieur est l’argument qui revient le plus souvent (30%), plus que le niveau de PEB (23%) ou une taille réduite pour raison énergétique (20%).

# Un passage à l’action ?

L’étude de la banque CBC esquisse-t-elle cette volonté des propriétaires de passer à l’action ? La réponse est oui. Pas moins d’1 propriétaire sur 3 dit avoir l’intention de rénover son habitation en 2024. Lors de ces travaux, la performance énergétique/écologique sera prise en compte par plus de 8 propriétaires sur 10. Plus généralement, près d’1 propriétaire sur 2 envisage de rendre son habitation plus durable. Sans surprise, l’isolation (69%), les double/triple vitrages (49%) et les panneaux photovoltaïques (40%) sont cités en premier lieu comme travaux prévus. L’installation d’une pompe à chaleur, elle, n’est envisagée que dans 23% des cas.

D’ailleurs, quand on leur demande les autres critères qui définissent la durabilité d’une maison, les matériaux choisis et la ventilation sont cités plus souvent que la pompe à chaleur elle-même.

Quant à ceux qui attendent encore, peut-être est-ce lié à un déficit d’information. En effet, seuls 4 Belges sur 10 se sentent suffisamment informés sur les aides et/ou les primes à la rénovation.

# Les Belges et leur assurance habitation

CBC a aussi entrepris de sonder les Belges sur leur assurance habitation. A la question de savoir si le fait de rendre leur habitation plus durable fera augmenter leur prime d’assurance habitation, 4 propriétaires assurés sur 10 répondent par la positive. A noter enfin qu’1 propriétaire assuré sur 3 pense qu’en cas de sinistre, il sera indemnisé par son assureur habitation pour les dégâts à ses panneaux photovoltaïques.

« *En principe, la plupart des compagnies, dont CBC, n’augmentent pas la prime des assurés s’équipant de panneaux, pour autant qu’ils soient placés par un professionnel. Mais il est toujours bon de contacter son agent pour examiner sa situation après une telle installation* », souligne, pour conclure, Cédric Matte.

*1 Enquête réalisée par le bureau d’étude Ipsos, en janvier 2024, auprès d’un échantillon représentatif de de 1076 répondants belges âgés de 18 à 75 ans.*

Contacts presse :  
CBC Banque & Assurance  
Sandra Circhirillo et Gwendoline Hendrick  
[sandra.circhirillo@cbc.be](mailto:sandra.circhirillo@cbc.be) - 0496/27 41 26  
[gwendoline.hendrick2@cbc.be](mailto:gwendoline.hendrick2@cbc.be) – 02/ 448 34 73

Reputation   
Brigitte Lagrou  
brigitte.lagrou@reputation.be  
0495/27 59 94

Reputation  
Maxence Paternotte  
maxence.paternotte@reputation.be  
0473/35 86 52