

Décembre 2024

# Etude ING sur l'immobilier : Trois quart des propriétaires ont pris des mesures pour faire des économies d'énergie

D'après notre enquête, plus de la moitié des Belges considèrent que le logement est actuellement inabordable et sont convaincus que l'accessibilité des logements économes en énergie ne fera qu'empirer avec le durcissement de la législation environnementale à venir. Pour les logements dont le score énergétique est médiocre, la perspective d'être inabordable à l'avenir est moins forte. 63% des Belges pensent en outre que les logements deviendront inabordables pour les jeunes acheteurs. Les générations plus âgées en sont particulièrement convaincues, tandis que les jeunes moins pessimistes concernant leurs chances sur le marché de l'immobilier.

Nous estimons que la croissance des prix de l'immobilier va s'accélérer dans les prochaines années. Nous ne prévoyons plus de baisses des taux à long terme sur les marchés au cours des prochains mois, mais nous estimons que les acheteurs vont progressivement revenir sur le marché immobilier en 2025 à mesure qu'il devient de plus en plus clair que les taux d'intérêts ne reviendront pas au niveau bas d'avant pandémie. La fin de l'attentisme sur le marché devrait permettre d'augmenter le nombre de transactions et exercer une pression à la hausse sur les prix.

Les modifications de la législation qui seront mises en œuvre en 2025 auront également une incidence à la hausse sur les prix des logements en Belgique. Par exemple, nous nous attendons à ce que la baisse des droits d'enregistrement en Flandre et en Wallonie augmente dans un premier temps le pouvoir d'achat des acheteurs, mais conduise finalement à une augmentation des prix de l'immobilier. Mais l'élimination de certains avantages en termes de coûts tempèrera cette augmentation des prix. En Wallonie, par exemple, le "chèque habitat" est supprimé, ce qui signifie que, malgré la réduction des droits d'enregistrement, certains ménages seront moins bien loties dans le nouveau système.

Dans l'ensemble, nous prévoyons que les prix de l'immobilier résidentiel en Belgique augmenteront à nouveau plus fortement, avec une croissance moyenne prévue de 3,0% en 2025 et 3,8% 2026, après une hausse plus faible de 0,5% en 2024. Nous prévoyons également que l'écart de prix entre les logements à faible consommation d'énergie et les logements à forte consommation d'énergie demeurera, mais se réduira légèrement, car la demande de logements à forte consommation d'énergie augmentera à la suite de l'abolition de l'obligation de rénovation en Flandre.

D'ici à 2050, l'Union européenne veut être neutre sur le plan climatique. D'après notre enquête, seuls 36% des Belges sont conscients de cet objectif et seuls 8% déclarent rénover leur habitation par souci de l'environnement. Néanmoins, 74 % des propriétaires ont effectué au moins une rénovation au cours des trois dernières années, la principale raison en étant les économies d'énergie (65 %), suivies d'un meilleur confort de vie (16 %) et de l'augmentation de la valeur du logement (10 %). Notre enquête montre que les investissements ont principalement porté sur l'isolation thermique (38 %), les appareils à faible consommation d'énergie (35 %), les panneaux solaires (30 %) et un nouveau système de chauffage (20 %). Sur le marché de la location, le nombre de rénovations est beaucoup plus faible, puisque seuls 38% des propriétaires déclarent avoir effectué des travaux de rénovation. Ceci pourrait s'expliquer par le fait que 44% des locataires disent qu'ils ne veulent des rénovations que si celles-ci réduisent leurs coûts énergétiques et 30% disent qu'ils ne veulent pas de mesures du tout. Il est donc évident qu'il faut davantage d'informations sur la

réduction des coûts énergétiques pour le locataire lorsque le propriétaire effectue certaines rénovations (énergétiques). Nous nous attendons à ce que l'accord de coalition flamand, qui vise à limiter la mise en location de logements ayant un mauvais score PEB d'ici 2030, fasse encore augmenter les loyers et déplace les maisons ayant un mauvais score PEB vers le marché des propriétaires-occupants.

En Belgique, selon notre enquête, l'efficacité énergétique est un facteur décisif dans le prix que les gens sont prêts à payer pour un logement, alors qu'elle est beaucoup moins importante dans d'autres pays. L'importance de l'efficacité énergétique en Belgique a également augmenté au fil des ans. Ainsi, 54 % des Belges considèrent l'efficacité énergétique comme essentielle pour déterminer le prix qu'ils sont prêts à payer, contre 18% en 2021. Néanmoins, malgré la volonté de rénover et l'importance de l'efficacité énergétique, les installations de chauffage moins polluantes sont à la traîne. Le coût élevé fait que de nombreux Belges ne passent pas (encore) au chauffage par pompe chaleur. Pour l'avenir, l'augmentation probable des prix du gaz en 2027 due à la législation sur le CO2 devrait toutefois inciter davantage de personnes à opter pour une pompe à chaleur. On constate en effet que, lorsque le prix du gaz augmente, l'intérêt pour les pompes à chaleur augmente également, comme ce fut le cas lors de la hausse du prix du gaz en 2022.

### Nouvelle hausse des prix de l'immobilier en Belgique d'ici à 2025

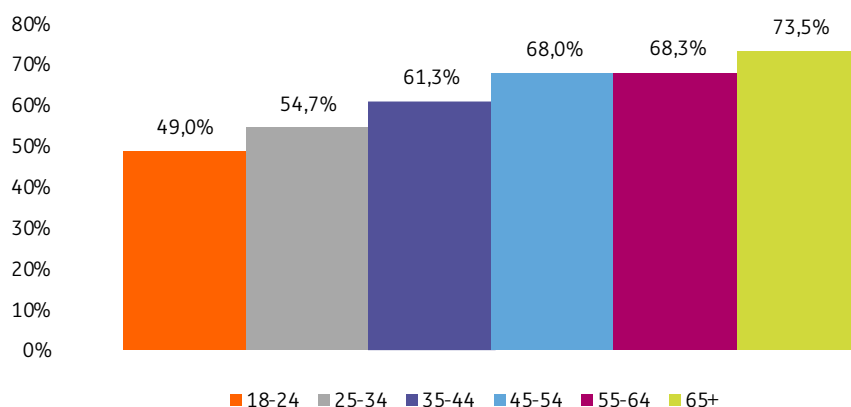
Plus de la moitié des Belges considèrent que le logement est inabordable en Belgique aujourd'hui...

Plus de la moitié des personnes interrogées dans le cadre de notre enquête ont indiqué que le logement, qu'il s'agisse d'une location ou d'un achat, n'est pas abordable pour la plupart des gens en Belgique. Cela est confirmé par [l'indice d'accessibilité de Time](#), qui indique qu'avec un tiers du revenu flamand moyen, on ne peut acheter un logement que dans la moitié des communes.

La majorité des personnes interrogées sont également convaincues que l'accessibilité des logements économes en énergie ne fera qu'empirer en raison du durcissement de la législation environnementale, alors que cette proportion n'est que de 34% pour les logements énergivores. Le Belge ne pense donc pas que l'avenir du logement soit très facile, en particulier pour les jeunes acheteurs. Ainsi, 63% estiment que ce sont surtout les jeunes acheteurs qui seront freinés dans leur recherche d'un logement. Cette idée semble être plus répandue parmi les générations plus âgées que parmi les jeunes eux-mêmes, les préoccupations augmentant avec l'âge.

**Fig. 1 : La crainte d'un logement trop cher pour les jeunes acheteurs augmente avec l'âge**

(Proportion des répondants, par tranche d'âge)



Source : ING Consumer Survey, Octobre 2024

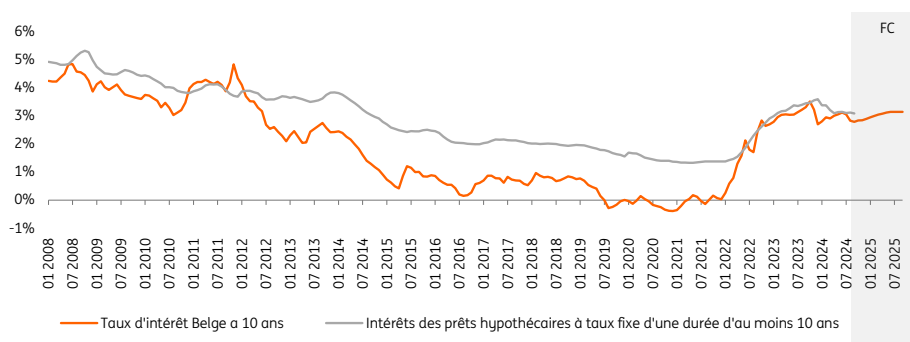
### ... et la croissance des prix de l'immobilier devrait s'accélérer en 2025

Au cours des dernières années, les hausses de taux d'intérêt de la Banque centrale européenne (BCE) ont entraîné une forte augmentation des taux hypothécaires à long

terme, ce qui a eu un impact négatif sur la capacité d'emprunt des acheteurs. Par exemple, le taux d'intérêt d'un prêt à taux fixe pour au moins 10 ans pour l'achat d'un logement est passé de 1,38% à 3,6% en 2022. Cela a considérablement augmenté le remboursement mensuel moyen pour les ménages, contribuant à une baisse de 9 % de l'accessibilité au logement pour un ménage moyen en 2022 et à une chute du nombre de transactions sur le marché de l'immobilier.

En juin 2024, la BCE a choisi d'abaisser à nouveau les taux de dépôt et les baisses de taux ont continué depuis. En conséquence, les taux des prêts hypothécaires, qui suivent la tendance des taux à longs terme sur les marchés, ont également baissé. Pour 2025, nous prévoyons plutôt une stabilisation des taux d'intérêt de long terme, voire une légère hausse en cours d'année. En effet, les baisses de taux de la BCE à venir ont déjà été intégrées dans les cours des taux à long terme. Nous ne nous attendons certainement pas à ce que les taux d'intérêt retombent aux niveaux extrêmement bas observés au cours de la période précédant 2022.

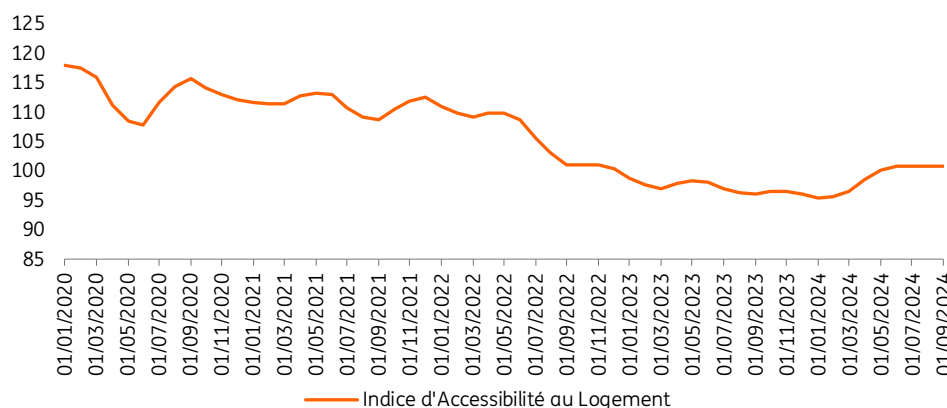
**Fig. 2 : Stabilisation des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires**



Sources : BNB, Refinitiv, prévisions ING

La baisse des taux d'intérêt sur les crédits hypothécaires observée en 2024 a entraîné une amélioration de l'accessibilité au logement, car les acheteurs potentiels peuvent emprunter un montant plus élevé pour la même mensualité. Le graphique ci-dessous montre l'évolution de l'accessibilité au cours des dernières années. L'indice montre l'augmentation de l'accessibilité, pour laquelle nous avons pris le 1<sup>er</sup> janvier 2010 comme base (100). Une accessibilité de 120, par exemple, signifie que l'accessibilité a augmenté de 20 % par rapport à 2010. Nous constatons donc que l'accessibilité s'est à nouveau stabilisée au cours des derniers mois, mais qu'elle reste nettement inférieure à l'accessibilité avant la pandémie.

**<sup>1</sup> Fig. 3 : L'accessibilité du logement s'est à nouveau (légèrement) améliorée grâce à la réduction des taux hypothécaires**

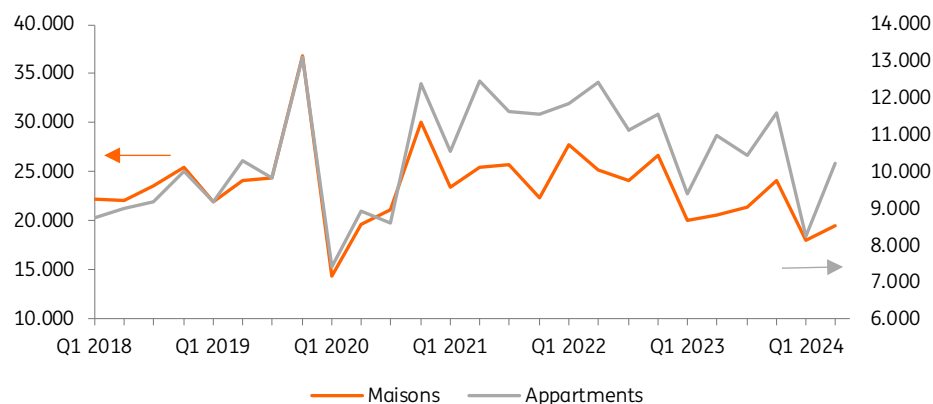


Sources : Statbel, BNB, calculs propres d'ING

<sup>1</sup> Moyenne mobile trimestrielle avec base 01/01/2010 = 100

L'amélioration de l'accessibilité a eu un impact positif sur le nombre de transactions sur le marché, qui a de nouveau augmenté de manière significative au deuxième trimestre 2024. Avec la stabilisation des taux d'intérêt, nous nous attendons à ce que de nombreux acheteurs abandonnent leur attitude attendiste actuelle une fois qu'ils auront compris que les taux d'intérêt ne reviendront pas aux niveaux d'avant 2022. En conséquence, nous prévoyons que le nombre de transactions augmentera de manière plus nette en 2025, ce qui soutiendra la croissance des prix.

**Fig. 4 : Le nombre de transactions sur le marché immobilier en Belgique repart à la hausse**



Sources : Statbel, ING research

### Les modifications de la législation auront un impact sur les prix des logements

L'introduction de l'obligation de rénovation en Flandre a créé un écart de prix évident entre les maisons ayant un bon ou un mauvais score énergétique. A l'avenir, un certain nombre de mesures annoncées par les différents gouvernements auront un effet sur les prix de l'immobilier et sur la volonté des Belges de rénover dans les prochaines années.

Ainsi, à partir de 2025, les droits d'enregistrement en Flandre seront à nouveau réduits de 3 % à 2 % pour l'achat de logements occupés par leur propriétaire et de maisons unifamiliales<sup>2</sup>. Pour la Wallonie, un décret a été adopté le 4 décembre qui garantit également une réduction des droits d'enregistrement, de 12,5 % à 3 %, alors que d'autres mesures telles que le « chèque-habitat » vont être supprimées. Une telle diminution des droits d'enregistrement va dans un premier temps augmenter le pouvoir d'achat de l'acheteur, mais nous prévoyons que cela se traduira finalement par un avantage pour le vendeur, notamment sous la forme d'une augmentation générale des prix de l'immobilier. Une étude effectuée<sup>3</sup> lors de la précédente réduction des droits d'enregistrement en Flandre montrent en effet que la mesure a eu comme conséquence une augmentation proportionnelle des prix de l'immobilier. Pour la Flandre, nous prévoyons un impact modeste du changement dans les droits d'enregistrement, tandis que pour la Wallonie, nous nous attendons à une augmentation plus importante des prix.

Jusqu'à présent, les prix des maisons économes en énergie ont augmenté beaucoup plus rapidement que ceux des maisons énergivores. Nous nous attendons à ce que cela reste le cas à l'avenir, même si nous prévoyons une augmentation plus forte que ce ne fut le cas récemment des prix des maisons énergivores, en raison de l'assouplissement de l'obligation de rénovation en Flandre. Toutefois, n'oublions pas que la suppression des droits d'enregistrement réduits et des incitants supplémentaires pour les maisons présentant un mauvais score énergétique restera un vent contraire pour les logements énergivores. Dès lors, l'écart de prix entre les maisons économes en énergie et celles qui ne le sont pas sera maintenu.

<sup>2</sup> La réduction des droits d'enregistrement sera supprimée uniquement pour les logements présentant une bonne efficacité énergétique et pour les logements nécessitant des travaux de rénovation énergétique importants. En conséquence, les droits d'enregistrement en Flandre pour ce type de logement ne seront plus de 1 %, mais seront également portés à 2 %.

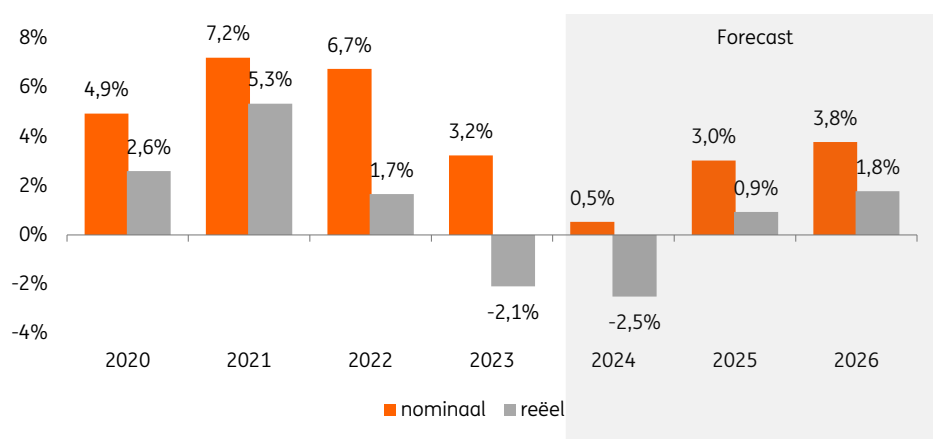
<sup>3</sup> Domènech-Arumi, Gobbi and Magerman (2022). Housing inequality and how fiscal policy shapes it: evidence from Belgian real estate. Working paper NBB N°423.

Par ailleurs, nous nous attendons également à une différence en termes de qualité de rénovation entre les maisons qui ont été rénovées avant et après l'assouplissement de l'obligation de rénovation. Pour les logements encore en cours de rénovation dans le cadre de l'obligation de rénovation de 2023, l'intention était de réaliser des travaux de rénovation plus approfondis et plus importants, étant donné qu'un certificat PEB A devait être progressivement atteinte d'ici 2050. Avec la suppression de l'obligation de poursuivre les travaux de rénovation jusqu'à l'obtention du certificat PEB A, il y a un risque que davantage de rénovations soient effectuées dans le but d'obtenir le certificat D. Il en résultera probablement que des rénovations devront être effectuées à nouveau dans 10 ans pour obtenir un meilleur score PEB.

Pour les logements en Wallonie, nous nous attendons à ce que la demande de logements soit stimulée par la réduction des droits d'enregistrement. Comme l'obligation de rénovation en cas de changement de propriétaire n'est pas encore en vigueur ici avant 2026, nous nous attendons à moins de divergence en termes d'évolution des prix en fonction du label PEB.

In fine, en raison de la baisse des prix observée au deuxième trimestre 2024, nous prévoyons une très faible croissance des prix médians de l'immobilier résidentiel en Belgique en 2024, de l'ordre de 0,5 %. En 2025, nous prévoyons une plus forte hausse des prix. La stabilisation des taux hypothécaires, l'indexation des salaires, la réduction des droits d'enregistrement, le manque de biens disponibles et les modifications de la législation créent un environnement dans lequel les prix de l'immobilier devraient à nouveau augmenter plus fortement, de l'ordre 3 % en 2025 et de 3,8 % en 2026.

**Fig. 5 : Evolution des prix de l'immobilier, y compris les prévisions d'ING**



Source : Statbel, ING Research

## Seulement 8 % des Belges rénovent par souci de l'environnement

### L'importance de la neutralité climatique ne cesse de croître dans la législation

D'ici à 2050, l'Union européenne veut être neutre sur le plan climatique<sup>4</sup>. Conformément à cet objectif, la Belgique a décidé de s'engager sur la voie de la rénovation.<sup>5</sup> Pour la Wallonie et Bruxelles, il n'y a actuellement pas d'obligation de rénovation, mais elle est

<sup>4</sup> Il convient de noter que la manière dont les scores PEB sont définis varie d'une région à l'autre. Par exemple, un label PEB D en Flandre est équivalent à un score PEB E ou D en Wallonie et même G ou F à Bruxelles.

<sup>5</sup> Par exemple, les logements après la vente en Wallonie devront également être rénovés pour atteindre le score PEB D après 2026, et une rénovation supplémentaire sera nécessaire pour atteindre le label A d'ici 2050. Pour Bruxelles, une obligation similaire sera introduite non seulement pour les maisons après la vente, mais aussi pour toutes les maisons à partir de 2030. Par exemple, les maisons devraient avoir au moins un score PEB E à partir de 2030, avec une voie de rénovation supplémentaire jusqu'à C d'ici 2050.

imminente.<sup>67</sup> En Flandre, une obligation de rénovation a déjà été introduite à partir de 2023, bien qu'elle sera assouplie à partir du 1er janvier 2025.

En Flandre, l'obligation de rénovation diminue donc, mais le gouvernement flamand devra veiller à ce que le parc immobilier devienne climatiquement neutre par d'autres moyens. Il semble que l'on passe ici de l'obligation à l'incitation à la rénovation. Par exemple, il a été décidé qu'un milliard d'euros serait consacré à des aides à la rénovation entre 2025 et 2029 et qu'à partir de 2025, un *tax shift* permettra de diminuer le différentiel de prix entre l'électricité et le gaz. Ce seuil réduit devrait encourager le passage aux énergies moins polluantes comme source de chauffage. Notre enquête auprès de la population belge montre que 65% de la population rénove dans le but de réaliser des économies. Ces mesures pourraient donc convaincre de plus en plus de personnes d'opter, par exemple, pour une pompe à chaleur.

Ce changement deviendra encore plus important lorsque la Belgique décidera d'introduire la taxe "ETS2", rendu obligatoire à partir de 2027 dans le cadre du "European Green Deal". Cette taxe obligera les producteurs à acheter des droits d'émission pour le gaz et le mazout, ce qui augmentera sans aucun doute le prix pour les consommateurs. L'ampleur de l'augmentation de ces prix dépendra de la demande de gaz et de mazout. Pour maintenir le prix à un niveau bas, les ménages vont donc devoir changer massivement leur système de chauffage pour passer du gaz ou du mazout aux énergies moins polluantes. A l'heure actuelle, seuls 3 % des ménages chauffent leur maison avec des énergies renouvelables<sup>8</sup>, ce qui signifie que la facture d'énergie des ménages augmentera avec la mise en œuvre de cette nouvelle taxe. Ainsi, une consommation moyenne de gaz coûterait environ 940 euros de plus par an et une consommation moyenne de mazout 1705 euros de plus en 2027 par rapport à 2024, selon les calculs de [De Standaard](#) basés sur les chiffres de l'Administration flamande de la mobilité et des travaux publics, ainsi que de l'Agence flamande de l'énergie et du climat.

### L'environnement n'est pas déterminant pour la volonté de rénover

Notre enquête montre que seuls 36% des Belges sont conscients de cet objectif européen. Les jeunes semblent légèrement mieux informés, puisque 44 % d'entre eux déclarent avoir déjà entendu parler de l'objectif.

Plus de la moitié de la population ignore cet objectif, ce qui peut être problématique compte tenu du durcissement de la législation européenne. Dans la pratique, ce problème est néanmoins moins catastrophique que ne le suggère ce résultat. En effet, malgré cette ignorance, on constate que 74 % des personnes interrogées qui sont propriétaires du bien immobilier qu'ils occupent ont pris au moins une mesure pour rendre leur logement plus économe en énergie au cours des trois dernières années.

**En fait, les principales raisons qui poussent les Belges à rénover sont les économies sur la facture d'énergie (65 %), l'amélioration du confort de vie (16 %) et l'augmentation de la valeur du logement (10 %). Nous constatons donc que les convictions en matière d'environnement ne figurent pas dans le trio de tête.** Il est surprenant de constater que ce n'est le cas qu'en Belgique. En Allemagne et aux Pays-Bas, les convictions en matière d'environnement et de durabilité sont plus importantes que l'augmentation de la valeur du logement.

---

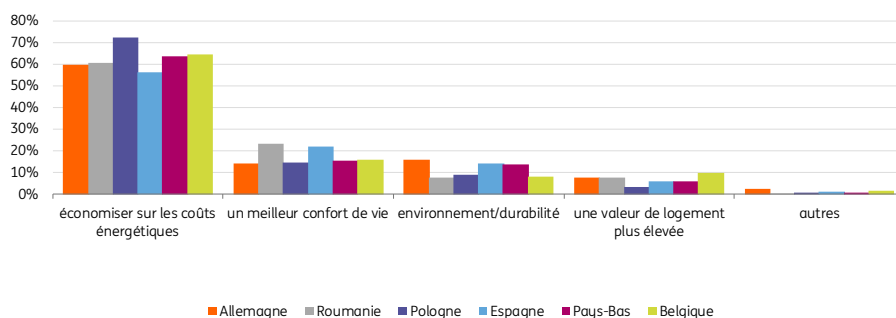
<sup>6</sup> Selon la législation actuelle en Flandre, les maisons doivent être rénovées dans les cinq ans suivant l'achat pour obtenir au moins le score PEB D. D'ici 2050, la même maison doit avoir obtenu un score PEB A grâce à d'autres rénovations.

<sup>7</sup> Concrètement, cela signifie qu'à partir du 1er janvier 2025, les acheteurs disposeront non seulement d'une année supplémentaire pour rénover leur logement E et F en D, mais aussi que le processus de rénovation en A sera supprimé (pour l'instant ?).

<sup>8</sup> Selon l'enquête 2023 sur les revenus et les conditions de vie (EU-SILC) menée par Statbel.

**Fig. 6 : Au cours des trois dernières années, pourquoi avez-vous pris une ou plusieurs mesures pour rendre votre logement plus économe en énergie ?**

(Comparaison des pays où l'enquête ING auprès des consommateurs a été menée)

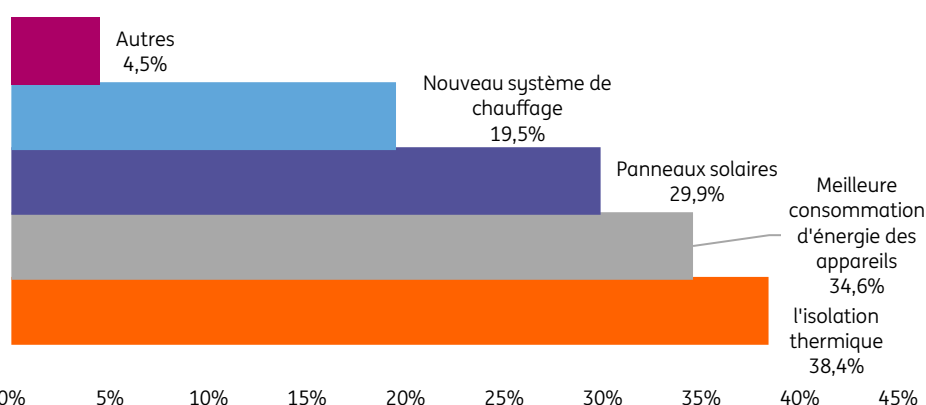


Source : ING Consumer Survey, Octobre 2024

Si l'on examine les rénovations effectuées, on constate qu'en Belgique, selon notre enquête, les investissements ont principalement porté sur l'isolation thermique (38 %), les appareils à faible consommation d'énergie (35 %), les panneaux solaires (30 %) et un nouveau système de chauffage (20 %). Cette tendance se reflète également dans l'augmentation du nombre de demandes de primes à la rénovation par les ménages flamands, qui a plus que doublé en 2023 par rapport à 2022. Cependant, ce sont surtout des rénovations "plus modestes" qui sont effectuées, avec un montant moyen de primes versées de 2 460 euros par demande en 2023. Si ces rénovations sont évidemment une bonne nouvelle pour rendre notre parc de logements plus durable, elles ne constituent qu'un premier pas dans la bonne direction.

D'après notre enquête, les principales raisons pour ne pas rénover sont que des mesures ont déjà été prises auparavant (37%), suivies par les coûts trop élevés associés aux rénovations (25%), ce qui semble être principalement le cas pour les ménages dans les tranches de revenus inférieures.

**Fig. 7 : Vous avez indiqué qu'au cours des trois dernières années, vous avez pris une ou plusieurs mesures pour rendre votre logement plus économe en énergie. Quelle(s) mesure(s) avez-vous prise(s) ?**



Source : ING Consumer Survey, Octobre 2024

**L'efficacité énergétique est l'aspect le plus important pour déterminer la valeur d'un logement en Belgique**

Selon notre enquête, en Belgique, l'efficacité énergétique est un facteur décisif pour le prix que les gens sont prêts à payer pour un logement, alors qu'elle est beaucoup moins importante en Allemagne, en Roumanie, en Pologne et en Espagne. Dans ces pays, les gens considèrent davantage qu'il est beaucoup plus important de vivre à proximité des commodités, telles qu'un supermarché ou une école.

L'efficacité énergétique n'est cependant pas le seul élément qui détermine le prix que les Belges sont prêts à payer pour un bien immobilier. D'autres aspects deviennent de plus en plus importants. Selon notre enquête, l'espace extérieur arrive en deuxième position.

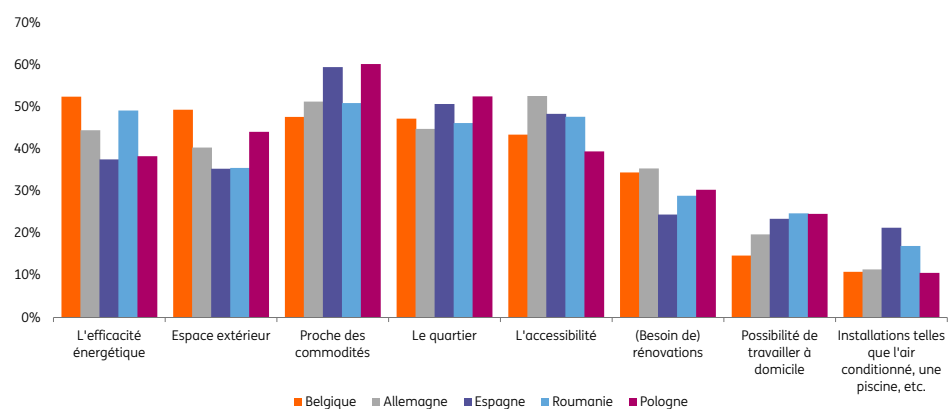


Si l'on compare avec les chiffres de 2021, on constate une augmentation significative de l'importance de l'espace extérieur. 49 % des personnes interrogées placent cette question parmi leurs trois priorités, alors qu'elles n'étaient que 35 % en 2021.

Pourtant, les espaces extérieurs se raréfient, avec de moins en moins d'espace disponible et de plus en plus d'unités résidentielles par immeuble. Par exemple, les chiffres de Statbel montrent qu'en Flandre et en Wallonie, le nombre d'unités de logement dans les maisons et les appartements augmente, avec une augmentation plus forte pour les immeubles d'appartements. Par ailleurs, la proportion d'appartements par rapport aux maisons a augmenté de 29 %, 43 % et 26 % au cours des 10 dernières années en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles respectivement. Les logements dotés d'un jardin et/ou d'un espace extérieur se vendent déjà à un prix nettement supérieur, la différence de prix augmentant avec la taille du jardin et/ou de l'espace extérieur. Avec l'augmentation de la population et la rareté de l'espace, nous nous attendons à ce que le prix ne fasse qu'augmenter à l'avenir.

En outre, des éléments tels que l'année de construction et l'état du bien ont également une influence significative sur le prix. Ainsi, [les chiffres d'immoweb](#) indiquent qu'un bien rénové est en moyenne 9 % plus cher qu'un bien non rénové présentant des caractéristiques similaires. Il s'agit d'un résultat important, sachant que l'augmentation de la valeur de l'habitation se classe au troisième rang des principales raisons de rénover selon notre enquête.

**Fig. 8 : Il n'y a qu'en Belgique que l'efficacité énergétique figure majoritairement dans le top 3 des facteurs les plus décisifs dans la détermination du prix des logements.**



Source : ING Consumer Survey, Octobre 2024

## La volonté de rénovation dépend donc non seulement de l'obligation, mais aussi en grande partie du coût

### Les prix de l'énergie, les taux d'intérêt et les coûts de rénovation sont les principaux moteurs de la volonté de rénover

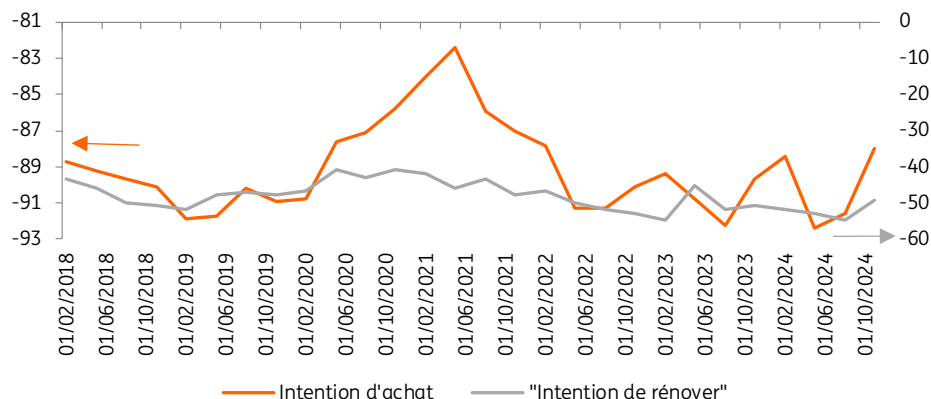
Plus le coût est élevé, moins la volonté de rénover est grande. Par exemple, les chiffres de l'enquête sur les consommateurs menée par la Commission européenne montrent qu'avant la hausse des taux d'intérêt, les gens étaient plus enclins à rénover. Ainsi, la hausse des taux d'intérêt semble avoir freiné la propension à rénover. En effet, il est devenu plus coûteux de contracter des prêts (à la rénovation) et la charge de remboursement mensuel des prêts déjà en cours est devenue plus élevée dans le cas des prêts à taux variable. En outre, la forte hausse des prix des matériaux de construction après la pandémie a vraisemblablement empêché de nombreux ménages d'effectuer les rénovations prévues ou les a encouragés à attendre que les coûts baissent à nouveau.

Au début de l'année 2023, nous avons constaté un regain d'intention de rénover, malgré des taux d'intérêt toujours en hausse à ce moment-là. Cela nous amène à un autre facteur de coût important qui influe sur la volonté des Belges de rénover : les prix de l'énergie, qui sont un facteur déterminant du taux de rénovation du parc immobilier belge. Malgré tout, une personne sur cinq déclare qu'elle ne rénovait que si la loi l'exigeait.



A l'heure actuelle, les intentions de rénovation et d'achat de logements restent assez faibles, même si un retournement de situation semble se dessiner. Nous tablons effectivement sur une reprise l'année prochaine

**Fig. 9 : Les intentions d'achat et de rénovation sont étroitement liées aux prix de l'énergie et aux taux d'intérêt**



Source : Commission Européenne

Par ailleurs, sur le marché locatif, les rénovations sont beaucoup moins nombreuses que chez les propriétaires. Seuls 38 % des propriétaires de biens mis en location ont rénové leur bien au cours des trois dernières années, ce qui représente une différence considérable par rapport aux 74 % de propriétaires. Nous pensons que cela est principalement dû au manque d'informations sur la diminution des coûts énergétiques pour les locataires lorsque le propriétaire choisit d'effectuer des rénovations énergétiques. En effet, 44% des locataires indiquent qu'ils ne souhaiteraient de telles rénovations que si la baisse des coûts énergétiques compensait l'augmentation du loyer.

L'accord de coalition flamand vise à pousser davantage les propriétaires de biens loués en durcissant les conditions de location. Par exemple, les habitations ayant de mauvaises performances énergétiques ne pourront plus voir leur loyer indexé à partir de 2028 ET ne pourront plus être louées à partir de 2030. Cette mesure améliorera sans aucun doute le score énergétique des biens locatifs, mais elle risque d'exclure du marché locatif les biens dont le score énergétique est médiocre, si les propriétaires ne sont pas disposés à effectuer des travaux de rénovation. Le marché locatif déjà tendu le sera encore plus et les loyers continueront probablement d'augmenter. D'un autre côté, cela pourrait conduire à une hausse de l'offre de biens à vendre avec de mauvais scores PEB, ce qui donnera à plus d'acheteurs la possibilité d'acquérir un bien.

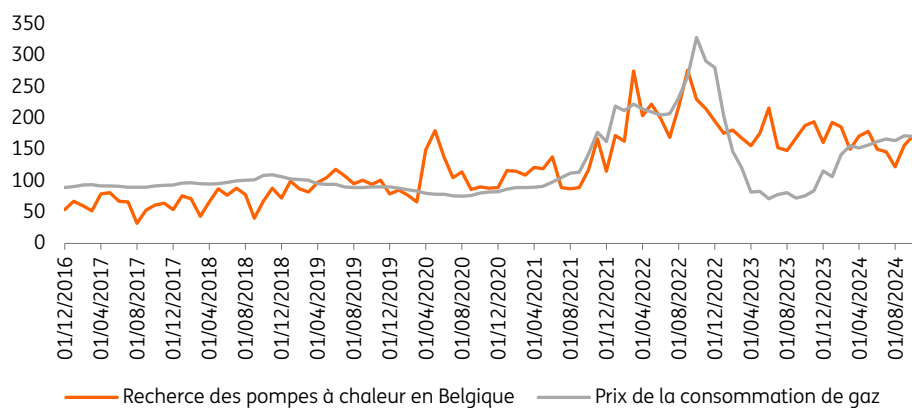
**Le facteur coût fait que les Belges ne passeront pas (volontairement) au chauffage moins polluant.**

Le prix d'achat d'une pompe à chaleur varie entre 2 500 et 25 000 euros selon le type de pompe à chaleur. L'intérêt pour ces dispositifs faiblit en raison des coûts élevés et les ventes de pompes à chaleur ont chuté de près de 50 % au premier semestre 2024 par rapport à l'année précédente. Par conséquent, la Belgique est très en retard pour atteindre l'objectif européen de neutralité carbone.

En Flandre, le gouvernement souhaite encourager le passage vers les pompes à chaleur en baissant le différentiel de prix entre le gaz et l'électricité, afin que l'électricité soit maximum 2,5 fois plus chère que le gaz. Cette limite pourrait devoir être abaissée davantage pour faire une réelle différence. Selon [une étude de la CREG](#), le prix de l'électricité devrait pouvoir être au maximum 1,73 à 2,06 fois plus élevé que celui du gaz pour qu'une pompe à chaleur (air/eau) soit plus avantageuse qu'une chaudière au gaz. Cela signifie que même avec la réduction prévue, les pompes à chaleur resteront plus chères que le chauffage aux combustibles fossiles, ce qui dissuadera les gens de passer à l'action. L'augmentation probable des prix du gaz à partir de 2027 due à la législation sur le CO2 devrait toutefois inciter davantage de personnes à opter pour une pompe à chaleur. On constate en effet que, lorsque le prix du gaz augmente, l'intérêt pour les

pompes à chaleur augmente également, comme ce fut le cas lors de la hausse du prix du gaz en 2022.

**Fig. 10 : Relation entre l'intérêt pour les pompes à chaleur et le prix du gaz**



Sources : Google Trends, Eurostat, ING Research

En outre, une pompe à chaleur peut également être utilisée pour refroidir la maison, ce qui devient de plus en plus confortable compte tenu du réchauffement climatique (bien que cela augmente la consommation d'énergie et donc, in fine, les émissions). Par conséquent, l'installation d'une pompe à chaleur peut contribuer de manière significative au confort de la maison, le deuxième facteur le plus important pour prendre des mesures d'efficacité énergétique, selon notre enquête. Enfin, les gouvernements pourraient également opter pour une obligation d'installer une pompe à chaleur dans le cadre de l'obligation de rénovation, comme c'est déjà le cas actuellement dans les nouvelles constructions en Flandre. Toutefois, cette obligation ne pourrait exister que pour les logements suffisamment efficaces sur le plan énergétique, ce qui implique une rénovation importante d'une grande partie de notre parc immobilier.

## Disclaimer

Cette publication, préparée par le département d'analyse économique et financière d'ING Belgique S.A., ("ING"), a un caractère purement informatif et ne tient pas compte des objectifs d'investissement, de la situation financière ou des ressources d'un utilisateur particulier, Les informations contenues dans cette publication ne constituent pas une recommandation d'investissement ni un conseil juridique, fiscal ou d'investissement, ni une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente d'instruments financiers, Toutes les précautions raisonnables ont été prises pour que cette publication ne soit pas erronée ou trompeuse, mais ING ne peut garantir que les informations sont complètes ou que les informations communiquées par des tiers sont correctes, ING ne sera pas responsable de toute perte directe, indirecte ou consécutive à l'utilisation de cette publication, sauf en cas de négligence grave de la part d'ING, Sauf mention contraire, les opinions, prévisions ou estimations sont uniquement attribuables à leur(s) auteur(s), à la date de publication, En outre, elles sont sujettes à modification sans préavis,

La distribution de cette publication peut faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires dans diverses juridictions et toute personne qui met la main sur cette publication doit s'informer de ces restrictions et s'y conformer,

Ce rapport est soumis aux droits d'auteur et de base de données et ne peut être reproduit, distribué ou publié à quelque fin que ce soit sans l'accord préalable, exprès et écrit d'ING, Tous droits réservés, à l'entité légale éditrice, ING Belgique S.A. est agréée par la Banque Nationale de Belgique et est contrôlée par la Banque Centrale Européenne (BCE), la Banque Nationale de Belgique (BNB) et l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). ING Belgique S.A. est constituée en Belgique (numéro d'entreprise 0403.200.393 à Bruxelles),

Pour les investisseurs américains : Toute personne souhaitant discuter de ce rapport ou effectuer des transactions sur les titres qui y sont mentionnés doit contacter ING Financial Markets LLC, qui est membre du NYSE, de la FINRA et de la SIPC et qui fait partie d'ING, et qui est responsable de la distribution de ce rapport aux États-Unis conformément aux réglementations en vigueur,

Editeur responsable : Peter Vanden Houte, Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles, Belgique,