

28 février 2023

Focus Real Estate

Le marché immobilier belge prend du retard dans la course à la neutralité climatique

Le rythme des rénovations en Belgique devra s'accélérer fortement pour atteindre l'objectif de 2050, où toutes les habitations devront être climatiquement neutres. Le défi belge est d'autant plus grand que notre situation de départ est moins favorable. Notre parc immobilier est non seulement plus ancien, mais aussi plus grand que dans d'autres pays. En outre, la Belgique compte relativement moins d'appartements et plus de bâtiments semi-ouverts et ouverts, et relativement plus de propriétaires à faibles revenus qui n'ont souvent pas les moyens financiers de payer leur rénovation énergétique.

Par ailleurs, le refroidissement du marché immobilier belge se poursuit en raison de la forte hausse des taux d'intérêt l'année dernière, ce qui s'est traduit par une baisse de 45 % des prêts hypothécaires en janvier de cette année par rapport au même mois de l'année précédente. La faiblesse de la demande devrait entraîner une légère correction des prix de 0,5% cette année et une hausse des prix de seulement 1% l'année prochaine. Corrigée de l'inflation, la correction réelle des prix immobiliers entre 2022 et 2024 pourrait ainsi atteindre 11 %.

Partie I : Une situation de départ défavorable rend la transition énergétique du parc immobilier belge encore plus difficile

L'immobilier joue un rôle crucial dans la réalisation de l'objectif de neutralité climatique de l'UE d'ici à 2050.

L'efficacité énergétique est de plus en plus importante pour notre marché immobilier et continuera à jouer un rôle crucial à l'avenir. L'Europe a pour ambition de devenir le premier continent à devenir neutre sur le plan climatique d'ici 2050, ce qui signifie que l'Union européenne ne contribuera plus au réchauffement de la planète. Cet objectif a été adopté par tous les États membres de l'UE. Comme les bâtiments représentent actuellement 36 % des émissions de gaz à effet de serre dans l'UE, le secteur de la construction et de l'immobilier joue un rôle décisif dans la réalisation de cet objectif. L'Europe veut réduire considérablement les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie du parc immobilier d'ici à 2030 et le rendre totalement neutre sur le plan climatique d'ici à 2050. Dans ce contexte, il est essentiel d'augmenter considérablement le taux de rénovation des bâtiments énergivores pour atteindre ces objectifs ambitieux.

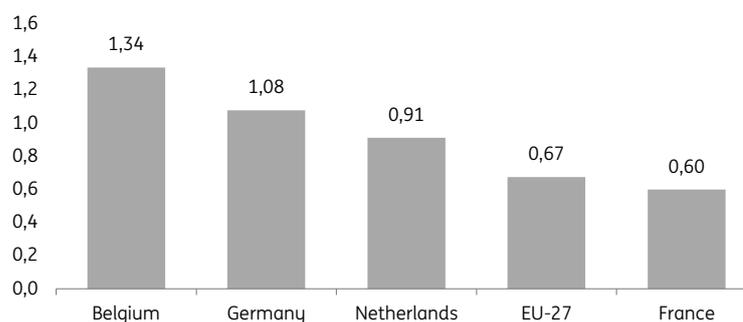
Le chauffage des bâtiments responsable de 20 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2021

Le chauffage des bâtiments représentait 20% des émissions de gaz à effet de serre de la Belgique en 2021, dont 15% pour le chauffage des bâtiments résidentiels et les 5% restants pour le chauffage des bâtiments non résidentiels. C'est surtout dans le secteur résidentiel que l'on constate une nette tendance à la baisse des émissions de gaz à effet de serre dues au chauffage. Entre 1990 et 2021, par exemple, les émissions ont diminué de 20% malgré l'augmentation du nombre de bâtiments. Cette baisse s'explique en grande partie par les hivers plus doux de ces dernières années, ce qui signifie que nous avons moins besoin de chauffer. D'autre part, l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments a également renforcé la tendance à la baisse. En revanche, dans le secteur non résidentiel, qui comprend les ateliers, les bureaux, etc., les émissions de gaz à effet de serre ont augmenté de 36% entre 1990 et 2021, notamment en raison de la forte croissance du nombre d'employés et des bâtiments. Si le secteur résidentiel devra lui aussi augmenter fortement le rythme des rénovations pour réduire les émissions, le secteur non résidentiel, en particulier, devra effectuer un rattrapage supplémentaire dans les années à venir.

Malgré ces progrès, la Belgique reste l'un des pays les moins performants au niveau européen en termes de consommation d'énergie résidentielle et d'émissions de CO2 par habitant (figure 1). Seul le Luxembourg présente des émissions par habitant encore plus élevées. En 2019, un Belge a émis en moyenne 1,34 tonne de CO2 par an pour son logement, soit près du double de la moyenne européenne et beaucoup plus que nos pays voisins. Pour atteindre les objectifs

climatiques, les émissions de gaz à effet de serre doivent diminuer d'au moins 80% par rapport à 1990 d'ici 2050, ce qui signifie que les émissions résidentielles actuelles de 1,34 tonne de CO₂ par personne doivent tomber à environ 0,30 tonne.

Fig. 1. Émissions de gaz à effet de serre par habitant - secteur résidentiel, 2019



Source : Eurostat

Rendre l'immobilier plus durable est un défi de taille en Belgique

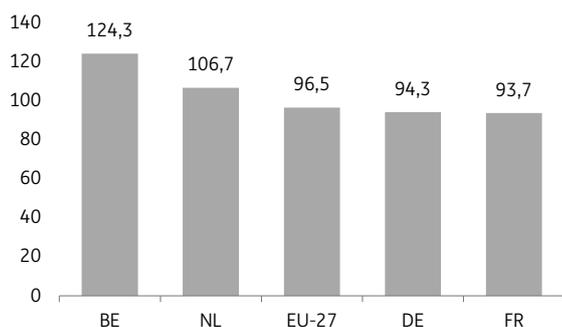
Bien que tous les pays de l'Union européenne soient confrontés au même défi de rendre l'ensemble du parc immobilier climatiquement neutre d'ici 2050, la Belgique devra faire des efforts supplémentaires pour atteindre cet objectif. En effet, le marché immobilier belge présente un certain nombre de caractéristiques qui le placent dans une position de départ moins favorable pour la transition énergétique à venir. Nous abordons ci-dessous chacun de ces facteurs.

1. En moyenne, nos logements sont plus grands que ceux des pays voisins.

Selon les chiffres d'Eurostat, les logements belges sont nettement plus grands que ceux des pays voisins et que la moyenne de l'UE (figure 2). Avec une taille moyenne d'habitation de 124 m² en 2012, la Belgique n'a dû s'incliner que devant le Luxembourg (131 m²) et Chypre (141 m²). Les nouvelles maisons construites depuis 2012 sont légèrement plus petites en moyenne et sont susceptibles d'avoir fait baisser un peu la moyenne belge. Néanmoins, la Belgique obtiendra toujours un score élevé dans le classement, car les nouvelles constructions ne représentent qu'une petite partie du parc immobilier total. En outre, d'autres pays européens construisent également de plus en plus petit.

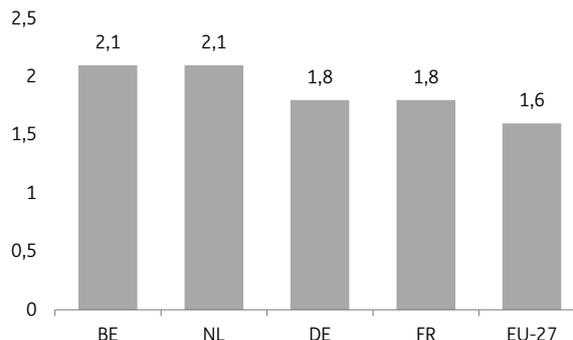
En outre, la taille des logements peut également être déterminée par le nombre moyen de pièces par personne (figure 3). Selon les données d'Eurostat, la Belgique comptait en moyenne 2,1 pièces par personne en 2021, ce qui la place devant Malte (2,3 pièces par personne) et à égalité avec les Pays-Bas. Ce chiffre est remarquablement plus élevé que celui de l'Allemagne et de la France, avec une moyenne de 1,8 pièce par personne, et que la moyenne de l'UE, qui est de 1,6 pièce par personne. Les indicateurs ci-dessus montrent qu'en moyenne, les habitations belges ont une surface habitable plus grande que dans les pays voisins et qu'elles comportent plus de pièces à chauffer et à refroidir, consommant ainsi plus d'énergie. De plus, les grandes habitations ont également généralement une plus grande déperdition de chaleur car il y a plus de portes, de fenêtres et d'aérations, ce qui permet à la chaleur de s'échapper plus facilement.

Fig. 2. Taille moyenne des logements en m², 2012



Source : Eurostat

Fig. 3. Nombre moyen de pièces par personne, 2021

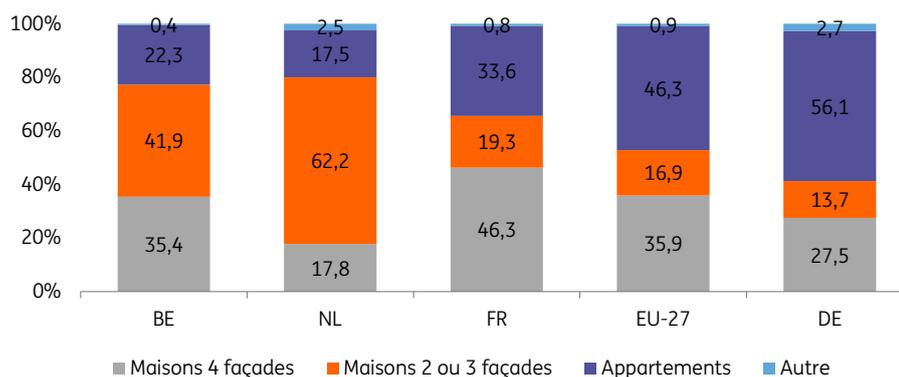


Source : Eurostat

2. La Belgique compte relativement plus de bâtiments 3 ou 4 façades.

Les appartements sont généralement plus efficaces sur le plan énergétique que les maisons car ils ont plus de murs communs, ce qui signifie qu'il y a moins de surface en contact avec l'extérieur et donc moins de pertes de chaleur. En outre, les appartements sont généralement un peu plus petits que les maisons, ce qui signifie que moins de pièces doivent être chauffées. Avec seulement 22,3 % du parc immobilier total sous forme d'appartements, la Belgique se situe actuellement au troisième rang des pays européens ayant la plus faible proportion d'appartements (figure 4). Seuls l'Irlande (9,8%) et les Pays-Bas (17,5%) ont une part encore plus faible. Par ailleurs, contrairement aux Pays-Bas, la Belgique compte relativement plus de maisons à quatre façades, où le potentiel de perte de chaleur est naturellement plus élevé que dans les bâtiments deux ou trois façades.

Fig. 4. Parc immobilier par type de logement, 2021



Source : Eurostat

3. La Belgique dispose d'un parc immobilier très ancien

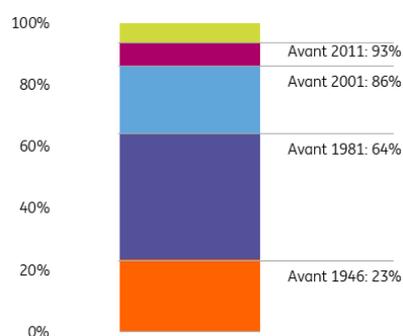
Plus de 60% des bâtiments résidentiels en Belgique ont été construits avant 1981, ce qui signifie qu'ils ont plus de 40 ans (Figure 5). En outre, près d'un quart des bâtiments résidentiels ont été construits avant 1946, ce qui signifie qu'ils ont plus de 75 ans. Les maisons anciennes ont généralement des besoins en chauffage plus élevés que les maisons neuves. L'efficacité énergétique n'était pas une priorité à l'époque et les solutions technologiques étaient moins développées qu'aujourd'hui.

4. Relativement plus de personnes à faibles revenus sont propriétaires de leur logement

Enfin, par rapport à d'autres pays, la Belgique compte également une forte proportion de propriétaires parmi les ménages à faibles revenus (figure 6), qui n'ont souvent pas les

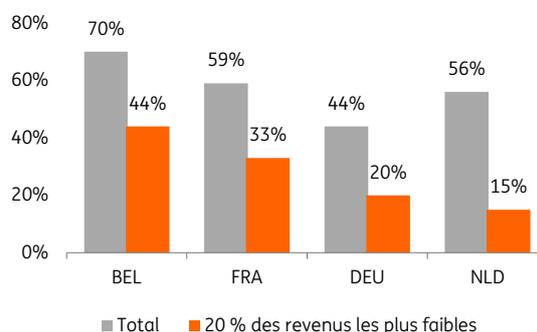
ressources financières suffisantes pour payer une rénovation énergétique complète. De plus, les ménages à faibles revenus vivent souvent dans des maisons dont l'efficacité énergétique est moindre, ce qui signifie que les coûts de rénovation sont tout simplement plus élevés pour eux.

Fig. 5. Répartition des biens immobiliers belges par année de construction, 2022



Source : Statbel

Fig. 6. Accession à la propriété par groupe de revenu, 2015 ou dernière année disponible



Source : OCDE

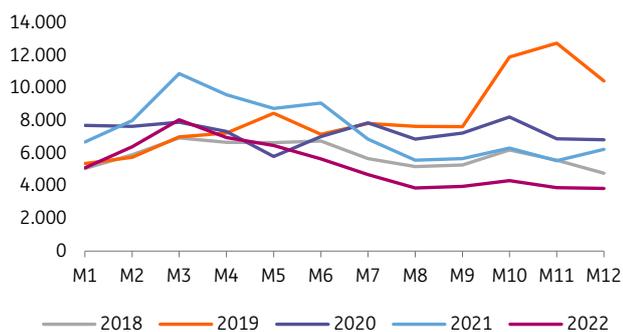
Les bâtiments belges nécessitent plus d'énergie pour le chauffage

Ces différentes caractéristiques du marché immobilier belge, à savoir des maisons relativement grandes et anciennes et plus de maisons 3 ou 4 façades, font que les habitations belges perdent beaucoup de chaleur. Ainsi, en Belgique, 73% de la consommation énergétique des ménages est consacrée au chauffage des bâtiments. Cela nous place à la deuxième place en Europe, derrière le Luxembourg qui consacre 83% de sa consommation d'énergie au chauffage des bâtiments. C'est donc nettement supérieur à ce qu'on observe en l'Allemagne (67%), en France (63%), aux Pays-Bas (61%) et à la moyenne européenne (63%).

De nombreux Belges hésitent à s'attaquer à leur rénovation

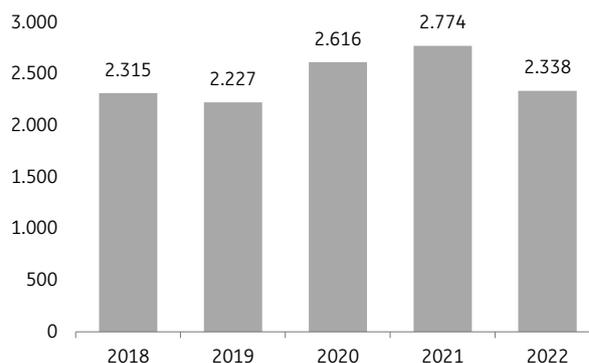
Bien que les prix élevés de l'énergie aient considérablement réduit le délai d'amortissement des rénovations énergétiques et que des réglementations plus strictes soient à venir, de nombreux Belges semblent encore hésiter à s'attaquer à la rénovation énergétique de leur logement. L'année dernière, de nombreuses interventions relativement mineures ont eu lieu, comme l'installation de panneaux solaires ou une isolation supplémentaire, mais certains signes indiquent que le rythme des rénovations énergétiques profondes s'est ralenti. Bien que pendant la pandémie, le nombre de permis de construire délivrés pour des rénovations ait fortement augmenté, car de nombreuses familles disposaient de plus de temps et dépensaient moins d'argent pour les services, ce nombre est retombé en octobre à son niveau d'avant la pandémie (figure 8). Le nombre de prêts hypothécaires accordés pour des rénovations a également chuté au cours du second semestre de l'année dernière pour atteindre des niveaux inférieurs à ceux observés ces dernières années (figure 7). Enfin, les données de la Commission européenne ont également montré que l'intention des ménages de rénover leur logement au cours des 12 prochains mois est à son niveau le plus bas depuis plus de 20 ans et même nettement inférieur à celui des pays voisins.

Fig. 7. Nombre de prêts hypothécaires accordés pour des travaux de rénovation par mois pour l'ensemble de la Belgique



Source : BNB, calculs propres

Fig. 8. Nombre de permis de construire accordés pour la rénovation, uniquement en octobre



Source : Statbel

Nécessité d'une solution intégrée pour tous les aspects des rénovations énergétiques

In fine, il semble que le rythme des rénovations énergétiques profondes se ralentisse après s'être accéléré pendant la pandémie. Les familles rencontrent plusieurs obstacles lorsqu'elles s'attaquent à leur rénovation. De nombreuses familles n'ont pas les ressources financières suffisantes pour effectuer une rénovation, mais elles rencontrent également de nombreux autres obstacles non financiers qui les empêchent de le faire. Les ménages se posent de nombreuses questions sur le coût total d'une rénovation énergétique, le délai d'amortissement, l'effet sur le score PEB et la valeur de leur maison, ainsi que sur la séquence et la planification idéales des rénovations énergétiques. En outre, la rénovation d'un logement nécessite des connaissances techniques, administratives et juridiques et dépend de la coopération entre différents fournisseurs spécialisés, ce qui constitue un obstacle non financier supplémentaire. Malgré cela, le taux de rénovation devra augmenter considérablement pour atteindre les objectifs de l'UE. Il est donc essentiel d'aider les ménages à franchir les différentes étapes de la rénovation énergétique et de s'orienter vers des solutions intégrées offrant aux ménages une solution sur mesure, tenant compte de leurs possibilités financières, de leurs préférences en matière de rénovation et des caractéristiques de leur logement.

Partie II : Perspectives du marché immobilier belge

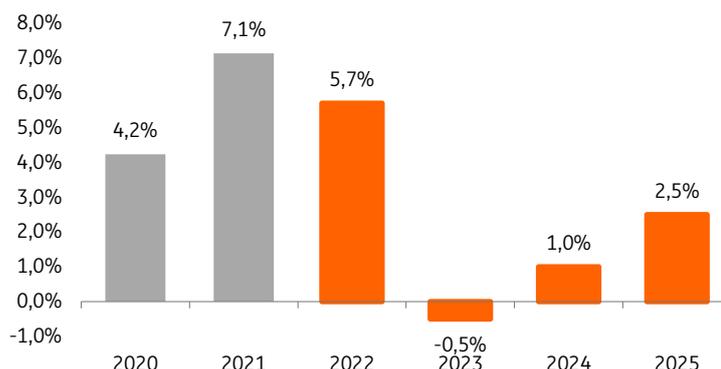
La correction des prix réels pourrait atteindre 11 % entre 2022 et 2024

Malgré la forte hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique, les prix des logements ont continué à augmenter fortement en 2022. Bien que les chiffres officiels du quatrième trimestre soient encore attendus, la croissance devrait se situer entre 5 et 6% pour toute l'année 2022. Toutefois, cela est dû en grande partie à un fort premier semestre. Comme nous ne ressentirons pleinement l'impact de la hausse des taux d'intérêt que cette année, nous prévoyons une légère baisse de 0,5% des prix des logements cette année (figure 9). L'effet de la hausse des taux d'intérêt se fera encore sentir l'année prochaine, ce qui rendra peu probable un fort rebond en 2024. Par conséquent, nous prévoyons que les prix des logements n'augmenteront que de 1% en 2024.

Il faudra probablement attendre 2025 pour que les prix des logements augmentent à nouveau plus vite que l'inflation. Il s'agit d'une situation assez exceptionnelle. Bien qu'il y ait eu quelques années dans le passé où les prix des logements n'ont pas augmenté autant que l'inflation, il s'agissait plutôt d'exceptions. Il faut remonter au début des années 1980 pour trouver une période où la croissance des prix de l'immobilier est restée inférieure à l'inflation pendant trois années consécutives. Pendant les dernières années, la baisse des taux d'intérêt a été l'un des principaux moteurs de la forte hausse des prix de l'immobilier, mais cette tendance s'est inversée depuis le début de 2022, avec une hausse des taux d'intérêt. Cela accentue encore la correction des prix réels. Ainsi, alors que nous ne nous attendons pas à

une forte baisse des prix (nominaux) sur le marché immobilier belge, la baisse des prix réels (corrégés de l'inflation) de 2022 à 2024 pourrait atteindre environ 11%.

Fig. 9. Évolution des prix moyens des logements

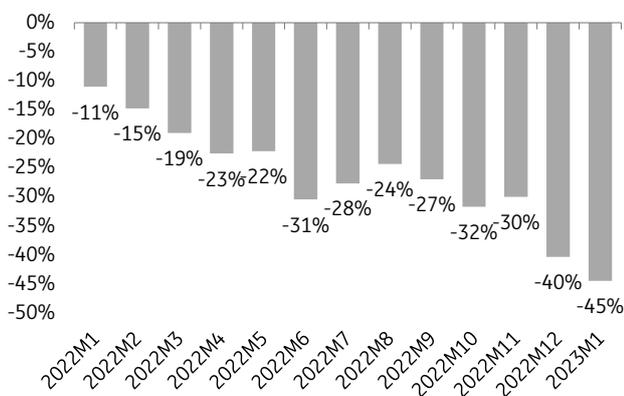


Source : Eurostat, prévisions ING

Le nombre de prêts hypothécaires accordés tombe à son plus bas niveau depuis plus de 16 ans

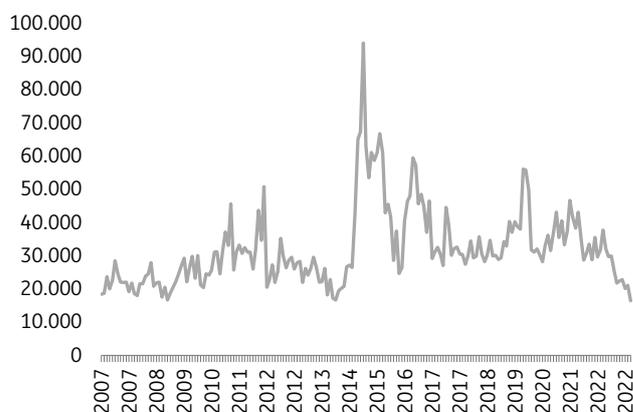
En raison de la forte hausse des taux hypothécaires, la demande de crédit a fortement diminué ces derniers mois. Le nombre de prêts hypothécaires accordés, après avoir fortement baissé en 2022, a encore diminué en janvier. En janvier de cette année, 45% de prêts hypothécaires en moins ont été accordés par rapport au même mois de l'année précédente (figure 10). Ce chiffre est le mois le plus faible depuis plus de 17 ans et la demande de crédit est actuellement encore plus faible que pendant la crise financière de 2009 (figure 11). En outre, la dernière enquête trimestrielle de la Banque centrale européenne sur les prêts bancaires montre que les banques s'attendent à un nouvel affaiblissement de la demande de prêts immobiliers au premier trimestre de cette année. Le seul point positif de l'enquête est que le nombre de prêts au logement refusés a fortement augmenté dans les autres pays de la zone euro, mais pas en Belgique. Grâce à l'indexation automatique des salaires, le pouvoir d'achat des ménages belges a beaucoup mieux résisté que dans les autres pays.

Fig. 10. Variation en glissement annuel du nombre de prêts hypothécaires accordés



Source : BNB

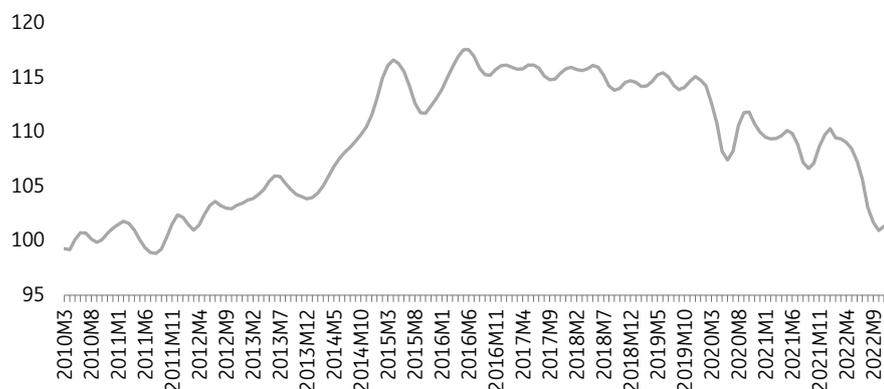
Fig. 11. Nombre de prêts hypothécaires accordés par mois, janvier 2007-janvier 2023



Source : BNB

La forte hausse des taux hypothécaires l'année dernière, associée à la forte augmentation des prix des logements ces dernières années, a exercé une forte pression sur l'accessibilité à la propriété. En janvier, notre indice d'accessibilité est tombé à son plus bas niveau depuis plus de 10 ans. L'accessibilité pourrait encore se détériorer dans les mois à venir si les taux d'intérêt augmentent à nouveau (légèrement), mais nous pensons que l'accessibilité s'améliorera plus tard dans l'année lorsque les taux d'intérêt se stabiliseront.

Fig. 12. L'indice d'accessibilité d'ING pour l'immobilier belge



Source : Calculs d'ING

Les taux hypothécaires pourraient être un peu plus élevés d'ici l'été

Les taux sur les crédits hypothécaires se sont stabilisés depuis le début de l'année après avoir fortement augmenté l'an dernier. Au cours des premières semaines de cette année, le taux hypothécaire fixe à 20 ans a oscillé entre 3,2 et 3,4%. Il pourrait encore augmenter légèrement au cours des prochains mois. L'une des principales raisons en est la persistance d'une inflation élevée, qui devrait amener la Banque centrale européenne (BCE) à relever encore les taux d'intérêt dans les mois à venir. Bien que la baisse des prix du gaz contribue à ralentir l'inflation, l'inflation sous-jacente, hors alimentation et énergie, continue d'augmenter. L'économie de la zone euro s'avérant également très résistante, le ralentissement de l'inflation sera plus lent car les entreprises peuvent plus facilement appliquer de nouvelles hausses de prix. Plusieurs membres de la BCE ont récemment souligné leur détermination à continuer de relever les taux d'intérêt et à les maintenir à un niveau élevé. Isabel Schnabel, membre du conseil des gouverneurs de la BCE, a récemment averti que les marchés financiers sous-estiment le risque d'une inflation durablement élevée, indiquant que la BCE prévoit de relever encore les taux d'intérêt dans les mois à venir.

Si la hausse attendue (quoique limitée) des taux d'intérêt se poursuit, l'accessibilité financière se détériorera encore cette année. Bien que les salaires, qui suivent l'inflation grâce à l'indexation automatique des salaires, devraient augmenter davantage que les prix des logements cette année, cet effet devrait être compensé par la hausse des taux d'intérêt. En effet, une hausse des taux d'intérêt a un effet beaucoup plus important sur l'accessibilité financière qu'une hausse des salaires.

Pour les Pays-Bas et l'Allemagne, nous prévoyons une baisse des prix de 6 à 7% en 2023, mais en Belgique, un tel scénario est peu probable.

La baisse des prix prévue d'un demi pour cent pour la Belgique est modeste par rapport aux pays voisins. Par exemple, nous prévoyons que les prix des logements aux Pays-Bas et en Allemagne baisseront respectivement de 6% et 7% en 2023. En fait, aux Pays-Bas et en Allemagne, la baisse a déjà commencé en 2022. Il est intéressant de noter que ces pays publient également des chiffres mensuels sur l'évolution des prix des logements, nous disposons donc de données plus récentes. Celles-ci montrent que les prix des logements en Allemagne et aux Pays-Bas ont déjà chuté de 5,5 % et de 4,6 % respectivement au second semestre 2022 par rapport à leur niveau record de l'été. En Allemagne, la baisse s'est poursuivie au cours du premier mois de cette année. Aux Pays-Bas, les prix ont de nouveau

augmenté en janvier, mais il s'agit principalement d'un effet saisonnier. Les prix y augmentent toujours un peu plus vite en début d'année, mais cela ne signifie pas que le retournement de tendance a commencé.

De tels scénarios sont assez peu probables en Belgique. Notre marché immobilier est historiquement beaucoup plus stable, notamment en raison de la part importante de propriétaires privés et de la politique de prêt plus prudente des banques belges. En outre, le pouvoir d'achat en Belgique s'est bien mieux maintenu l'année dernière que dans les pays voisins, notamment grâce à l'indexation automatique des salaires.

En outre, d'autres facteurs soutiendront le marché immobilier belge cette année. L'offre de nouveaux logements sur le marché va ralentir dans les années à venir, ce qui, combiné à un nombre croissant de ménages, entraînera une raréfaction et une hausse des prix. Selon les dernières prévisions du Bureau du Plan, le nombre de ménages belges augmentera de près de 200 000 d'ici 2030, ce qui signifie que la demande de logements supplémentaires restera élevée. Dans le même temps, la croissance de l'offre de nouveaux logements ralentit. Au cours des 10 premiers mois de 2022, le nombre de permis de bâtir pour des nouveaux logements octroyé a diminué de 8,3% par rapport à la même période en 2021. Pendant la pandémie, de nombreux projets ont été retardés parce que les matériaux de construction n'ont pas pu être livrés à temps. L'année dernière, la forte hausse des taux hypothécaires et le coût plus élevé des matériaux de construction ont provoqué une forte augmentation du prix des nouveaux projets de construction, entraînant le report ou l'annulation de nombreux projets. Cette rareté croissante sur le marché immobilier exercera une pression à la hausse sur les prix des logements dans les années à venir.

Un autre facteur a été la légère amélioration des perspectives économiques. La récession hivernale attendue ne s'est pas matérialisée, en partie grâce à la baisse des prix du gaz. En conséquence, la confiance des consommateurs a légèrement augmenté par rapport à son récent point bas. En outre, la dernière enquête de la BCE sur les attentes des consommateurs, réalisée en février, montre que les Belges s'attendent toujours à ce que les prix de l'immobilier augmentent encore l'année prochaine. Par rapport aux pays voisins, les Belges sont beaucoup plus optimistes, ce qui va stimuler la dynamique du marché immobilier.

Avis de non-responsabilité

Cette publication, préparée par le département d'analyse économique et financière d'ING Belgique S.A. ("ING"), est uniquement destinée à des fins d'information 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 de placement, ni une offre ou une invitation à acheter ou vendre des instruments financiers. Toutes les précautions raisonnables ont été prises pour que cette publication ne soit pas fausse ou trompeuse, mais ING ne peut garantir que les informations sont complètes ou que toute information communiquée par des tiers est correcte. ING ne sera pas responsable des dommages directs, indirects ou consécutifs résultant de l'utilisation de cette publication, sauf en cas de négligence grave de sa part. Sauf mention contraire, les opinions, prévisions ou estimations sont exclusivement attribuables à leur(s) auteur(s) à la date de publication. En outre, ils sont susceptibles d'être modifiés sans préavis.

La distribution de cette publication peut être soumise à des restrictions légales ou réglementaires dans diverses juridictions et toute personne qui met la main sur cette publication doit s'informer de ces restrictions et les respecter.

Ce rapport est soumis à des droits d'auteur et de base de données et ne peut être reproduit, distribué ou publié à quelque fin que ce soit sans le consentement préalable, exprès et écrit d'ING. Tous droits réservés. L'entité juridique éditrice, ING Belgique S.A., est agréée par la Banque Nationale de Belgique et est supervisée par la Banque Centrale Européenne (BCE), la Banque Nationale de Belgique (BNB) et la Financial Services and Markets Authority (FSMA). ING Belgique N.V. est constituée en Belgique (numéro d'entreprise 0403.200.393 à Bruxelles).

Au Royaume-Uni, ces informations ont été approuvées et/ou communiquées par ING Bank N.V., London Branch. ING Bank N.V., London Branch est agréée par la Prudential Regulation Authority et est soumise à la réglementation de la Financial Conduct Authority et à une réglementation limitée de la Prudential Regulation Authority. ING Bank N.V., London Branch est enregistrée en Angleterre (numéro d'enregistrement BR000341) au 8-10 Moorgate, London EC2 6DA.

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 du SIPC et fait partie d'ING, et qui est responsable de la distribution de ce rapport aux États-Unis conformément à la réglementation en vigueur.

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