

Observatoire CBC

« Les Belges et l'immobilier »

Conférence de presse
Le 13 mars 2023.



Décider
d'avancer.



Enquête réalisée par le bureau

DESCRIPTION DE L'ÉCHANTILLON



Échantillon
représentatif de
la population
belge âgée de
18 à 70 ans

TAILLE DE L'ÉCHANTILLON



N=1089
répondants

MÉTHODE DE COLLECTE DE DONNÉES



online

PÉRIODE DU TERRAIN

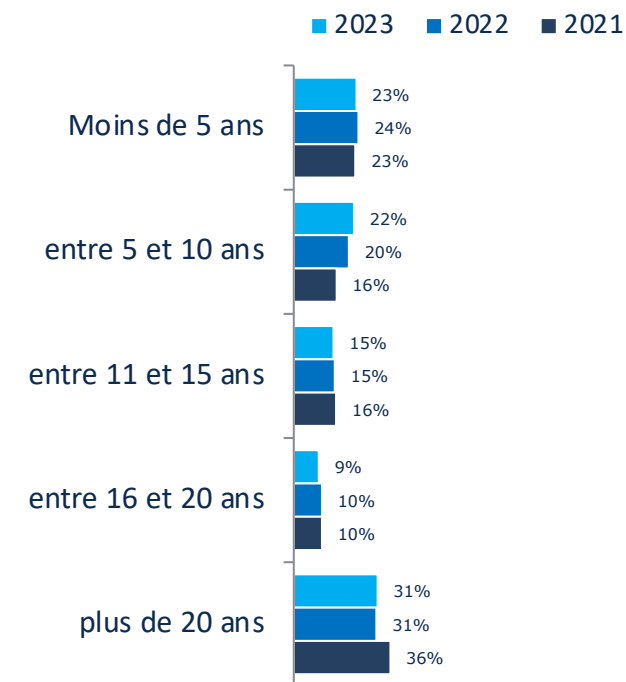
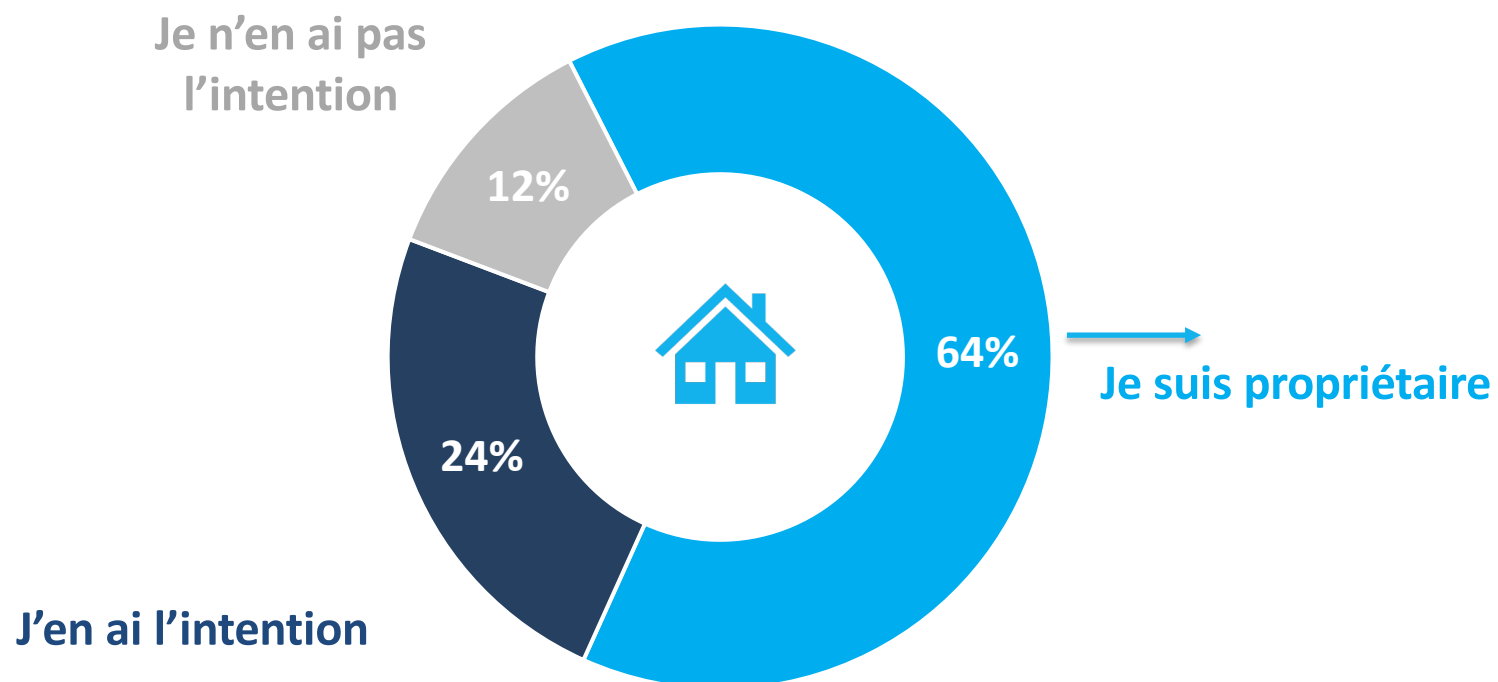


DU:
10/02/2023

AU:
14/02/2023

Marge d'erreur de 3%

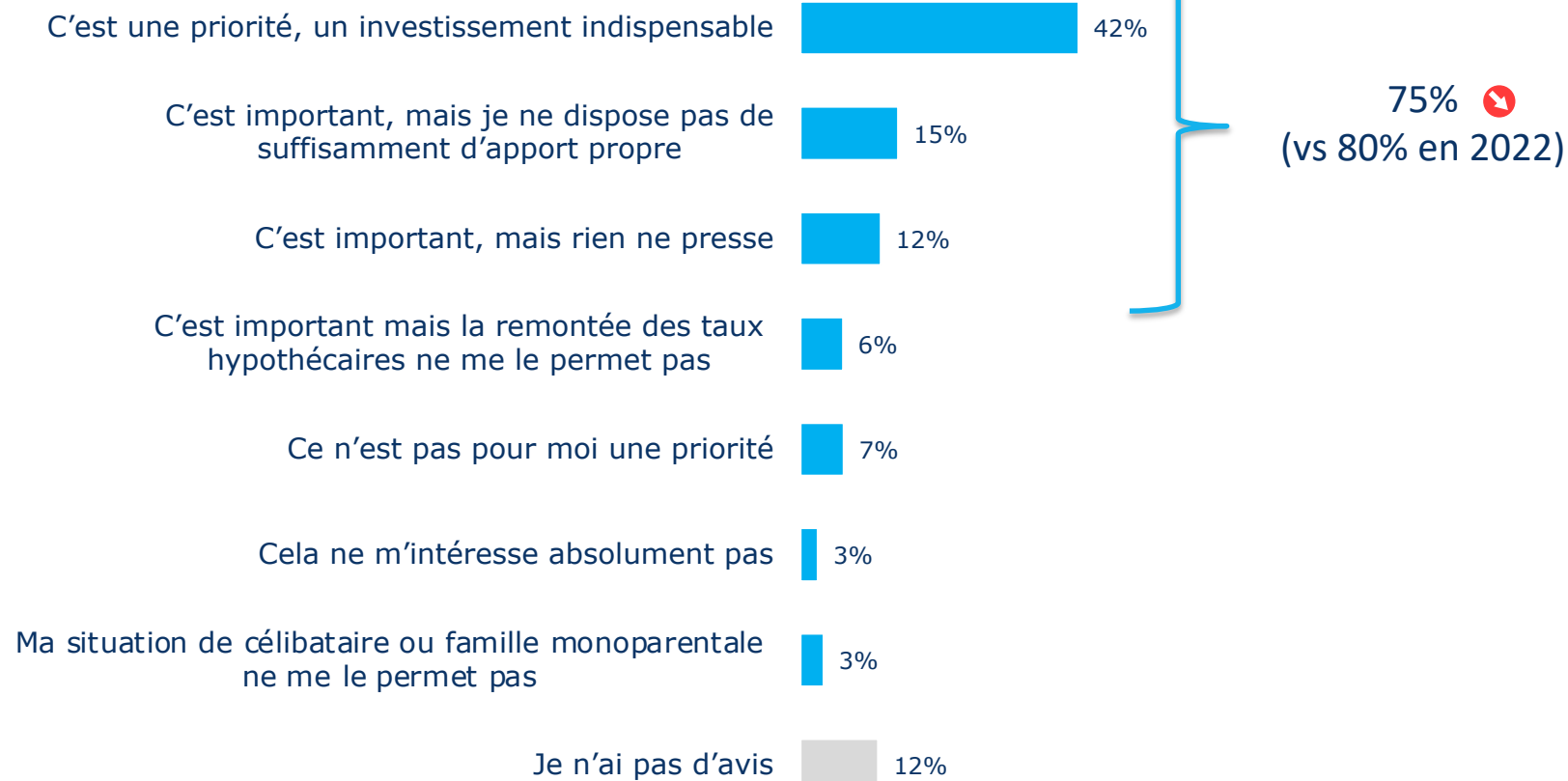
Description de l'échantillon



Les Belges et leur intérêt pour l'immobilier

Dans quelle mesure être ou devenir propriétaire d'une habitation est pour vous une priorité ?

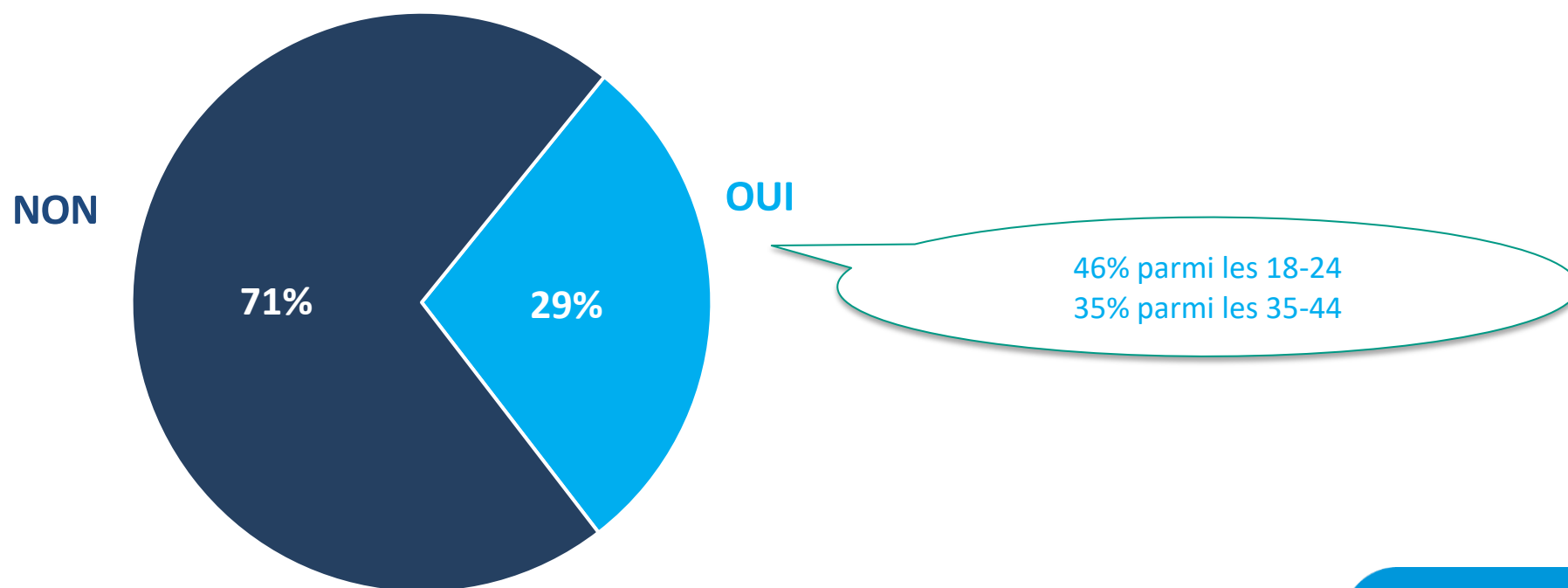
Pour plus de 7 Belges sur 10, devenir ou être propriétaire est important, voire une priorité, une tendance en diminution de 5% par rapport à 2022.



Base: Total (n=1089)

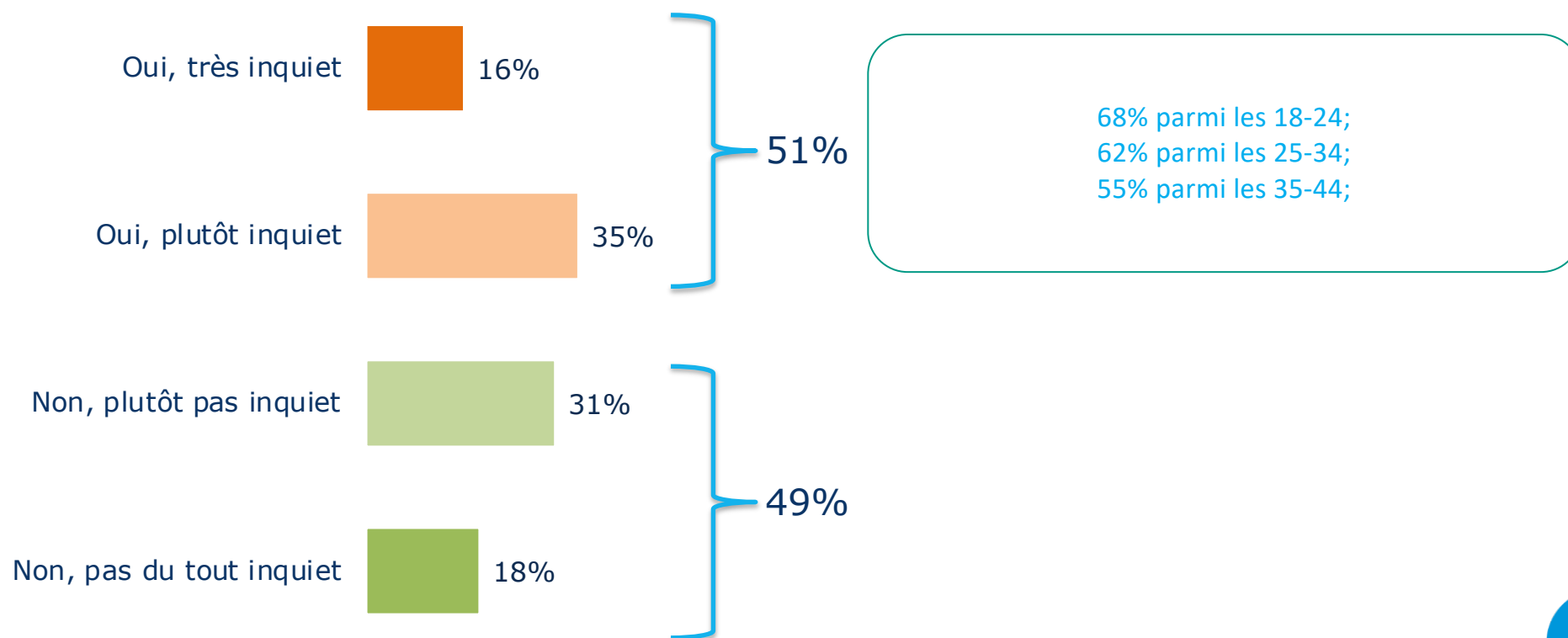
La crise énergétique actuelle a-t-elle diminué cet aspect prioritaire d'être ou de devenir propriétaire ?

Pour près de 3 Belges sur 10, la crise énergétique a diminué cet aspect prioritaire d'être ou de devenir propriétaire et plus particulièrement chez les plus jeunes.



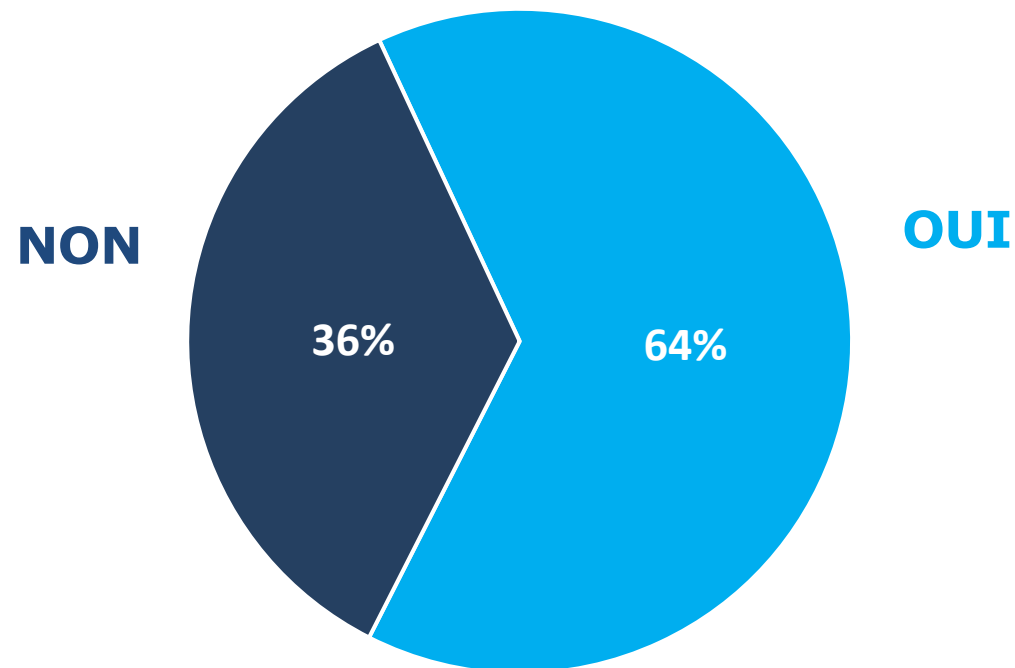
Suite à la crise énergétique, êtes-vous inquiet à l'idée d'être ou de devenir propriétaire ?

Suite à la crise énergétique, plus d'1 Belge sur 2 se dit inquiet à l'idée d'être ou de devenir propriétaire.



Estimez-vous qu'il est plus difficile d'être ou de devenir propriétaire suite à la crise énergétique ?

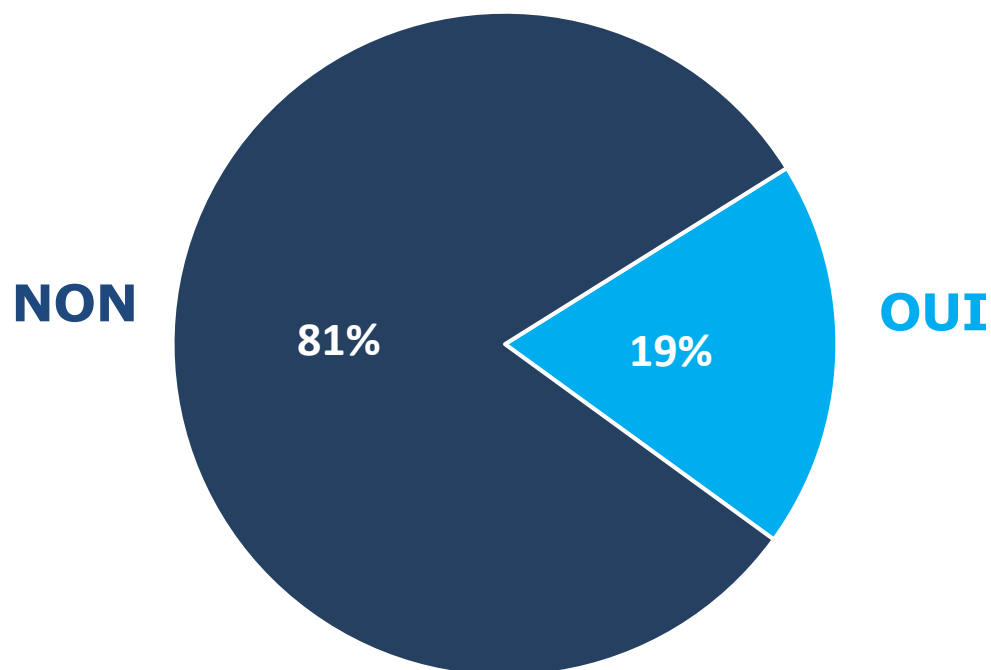
Pour près de 2 Belges sur 3, il est plus difficile d'être ou de devenir propriétaire suite à la crise énergétique actuelle.



Les Belges et leurs projets immobiliers

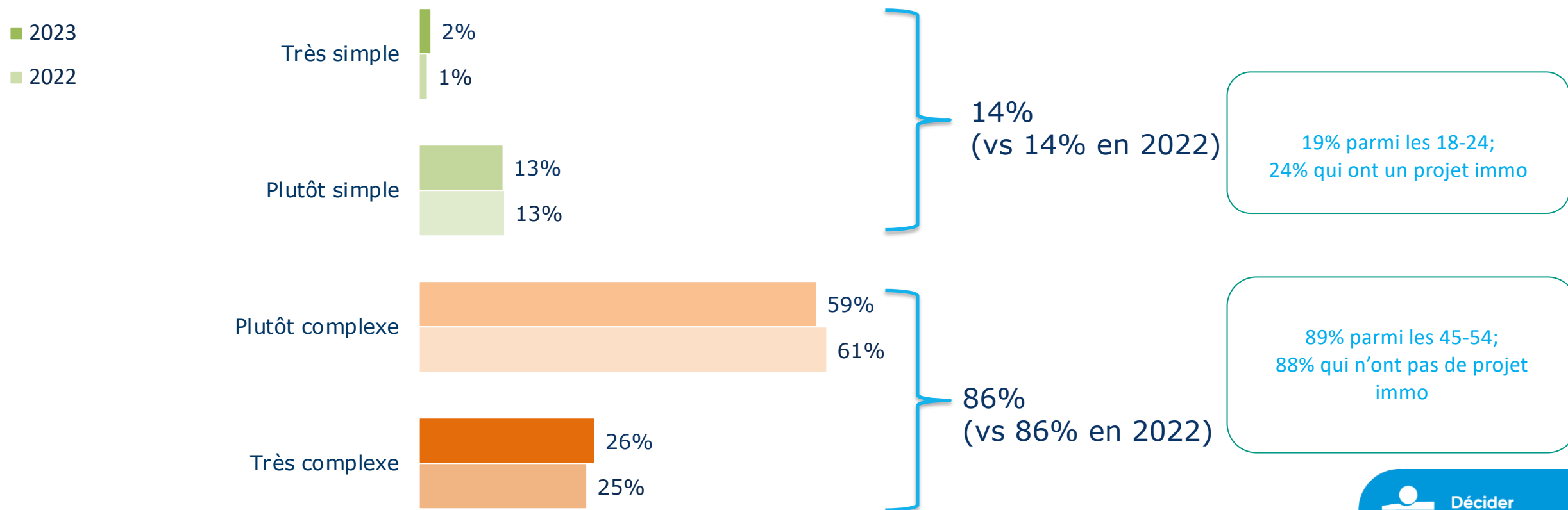
Avez-vous un projet immobilier (achat, vente ou location) actuellement ?

Près d'1 Belge sur 5 a un projet immobilier en ce moment.



Comment estimez-vous la réalisation de vos projets immobiliers en général ?

Plus de 8 Belges sur 10 trouvent la réalisation de leurs projets immobiliers (très) complexe.



Quels sont les 3 principaux obstacles pour vous lancer dans un projet immobilier ?

Pour les Belges, le prix des biens, les revenus et les ressources financières constituent les principaux obstacles au lancement d'un projet immobilier.

■ 2023 ■ 2022 ■ 2021

Le prix des biens sur le marché immobilier est trop élevé



Mes revenus



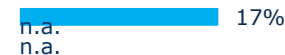
Mes ressources financières (capital de départ/garanties)



Mon âge



Le prix des matériaux de construction



Les nouvelles normes PEB (régions)



Ma situation familiale



Ma situation professionnelle



Peu d'offres de biens sur le marché immobilier



Aucun obstacle



Je n'ai pas de projet immobilier



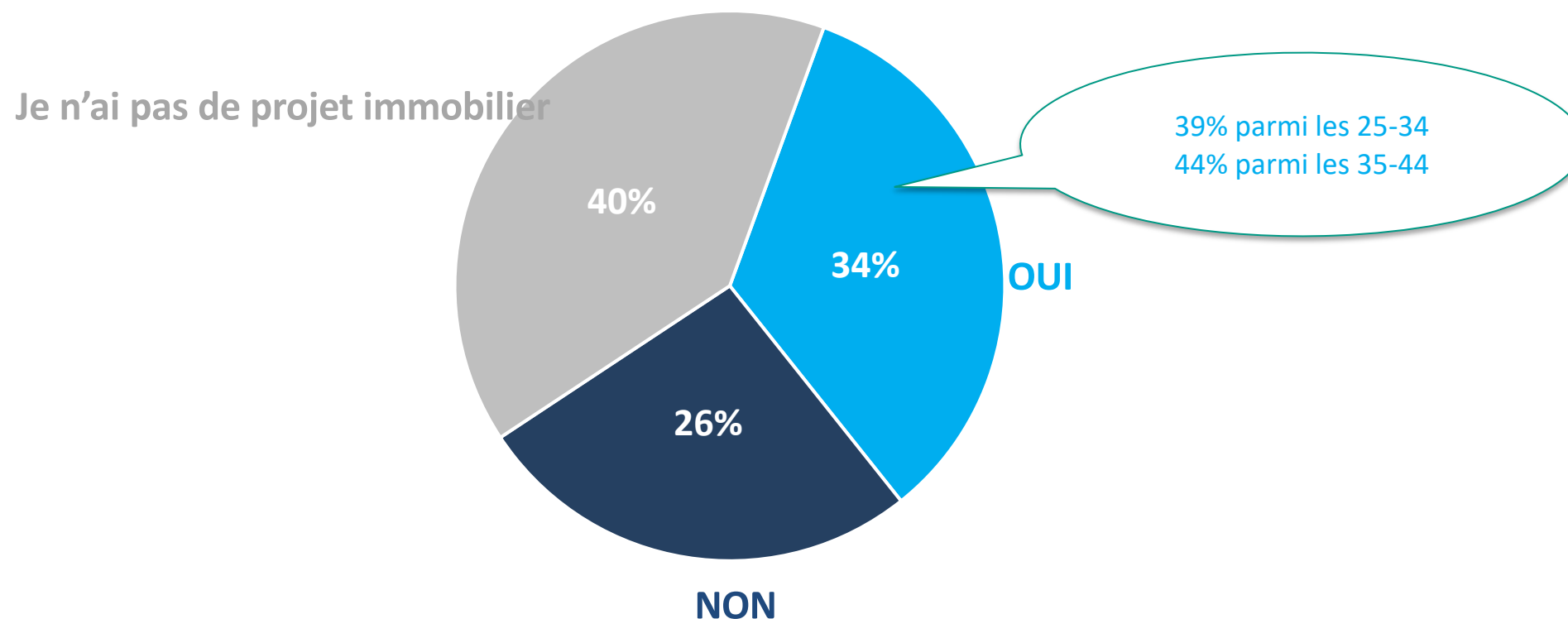
Base: Total (n=1089)

CBC Décider d'avancer.

▲ Augmentation significative (95%) ▼ Diminution significative (95%)

La crise énergétique actuelle a-t-elle renforcé les obstacles pour vous lancer dans un projet immobilier?

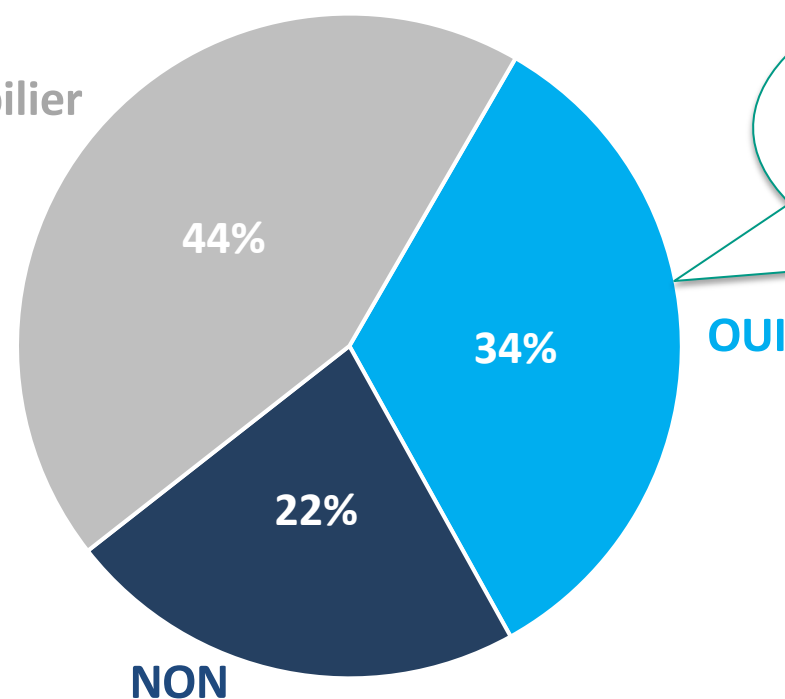
Pour plus de 3 Belges sur 10, les obstacles ont augmenté suite à la crise énergétique, plus particulièrement chez les plus jeunes.



La hausse des taux hypothécaires a-t-elle accentué la complexité de réalisation de votre projet immobilier ?

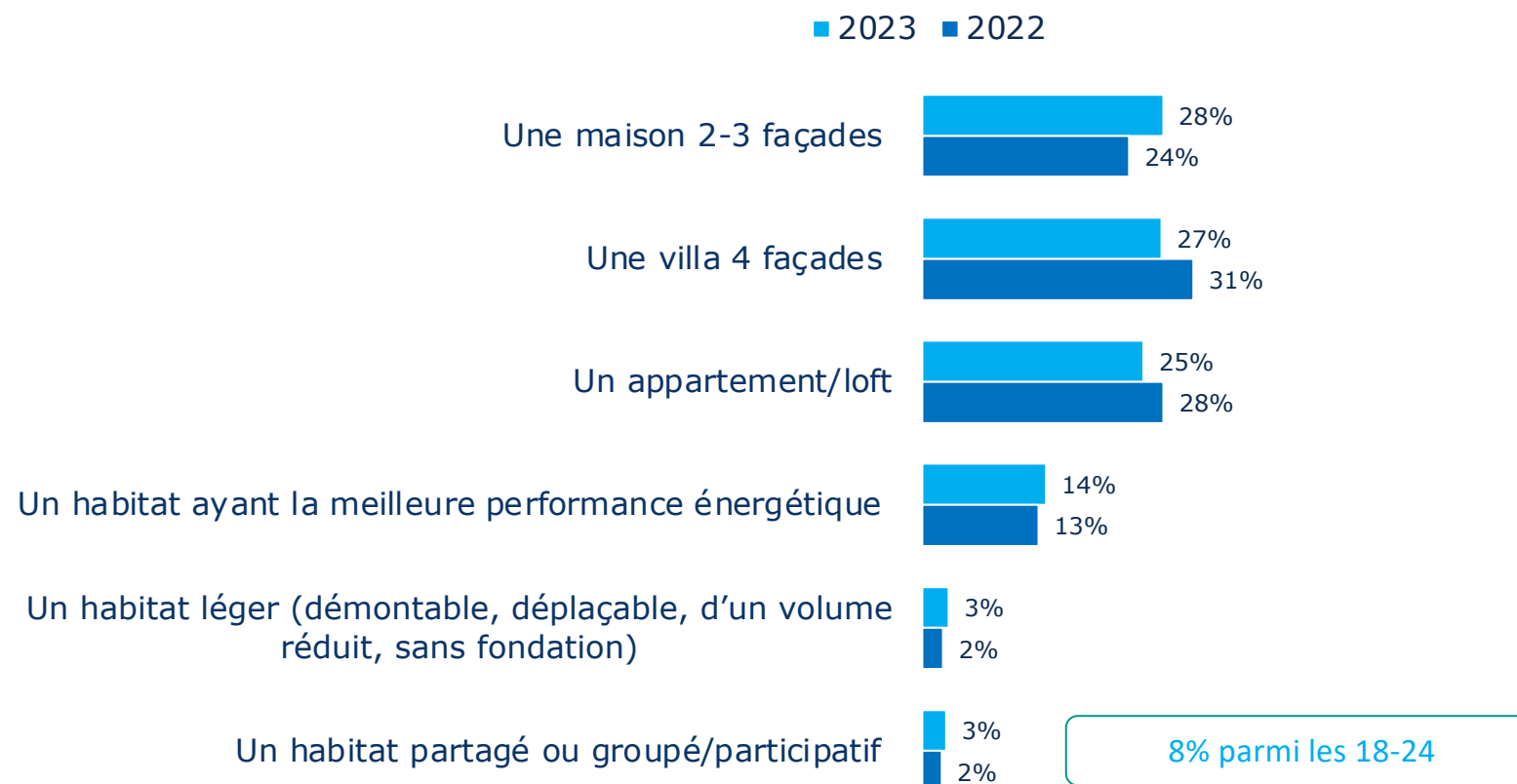
Pour plus d'1 Belge sur 3, la hausse des taux hypothécaires a accentué la complexité de réalisation de projets immobiliers.

Je n'ai pas de projet immobilier



En fonction de vos critères, quel type de bien immobilier souhaiteriez-vous demain ?

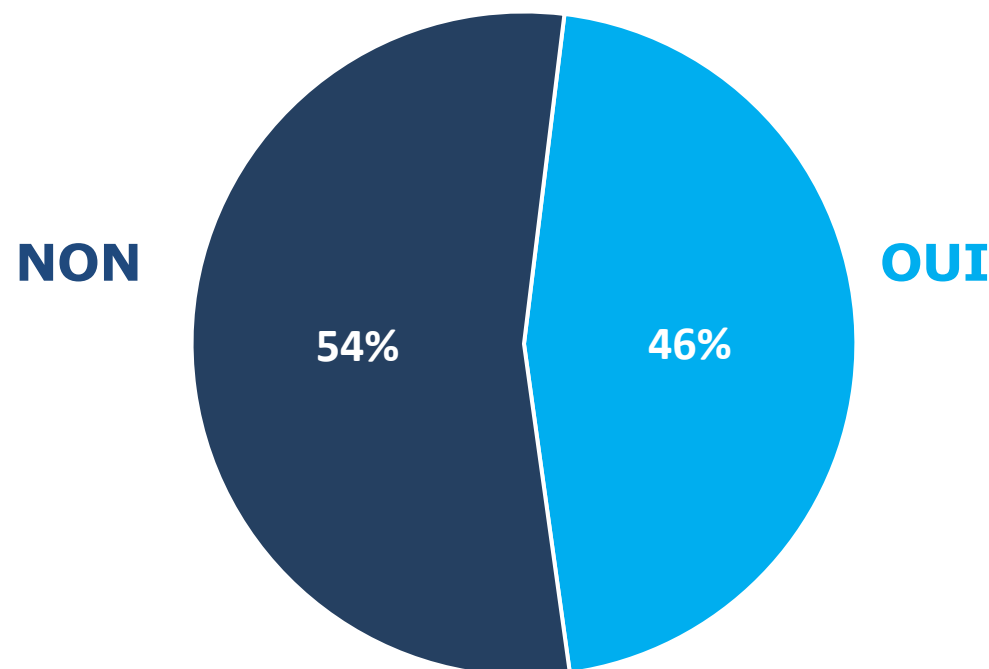
Près d'1 Belge sur 3 désire soit une maison 2-3 façades, soit une villa 4 façades.



Base: Total (n=1089)

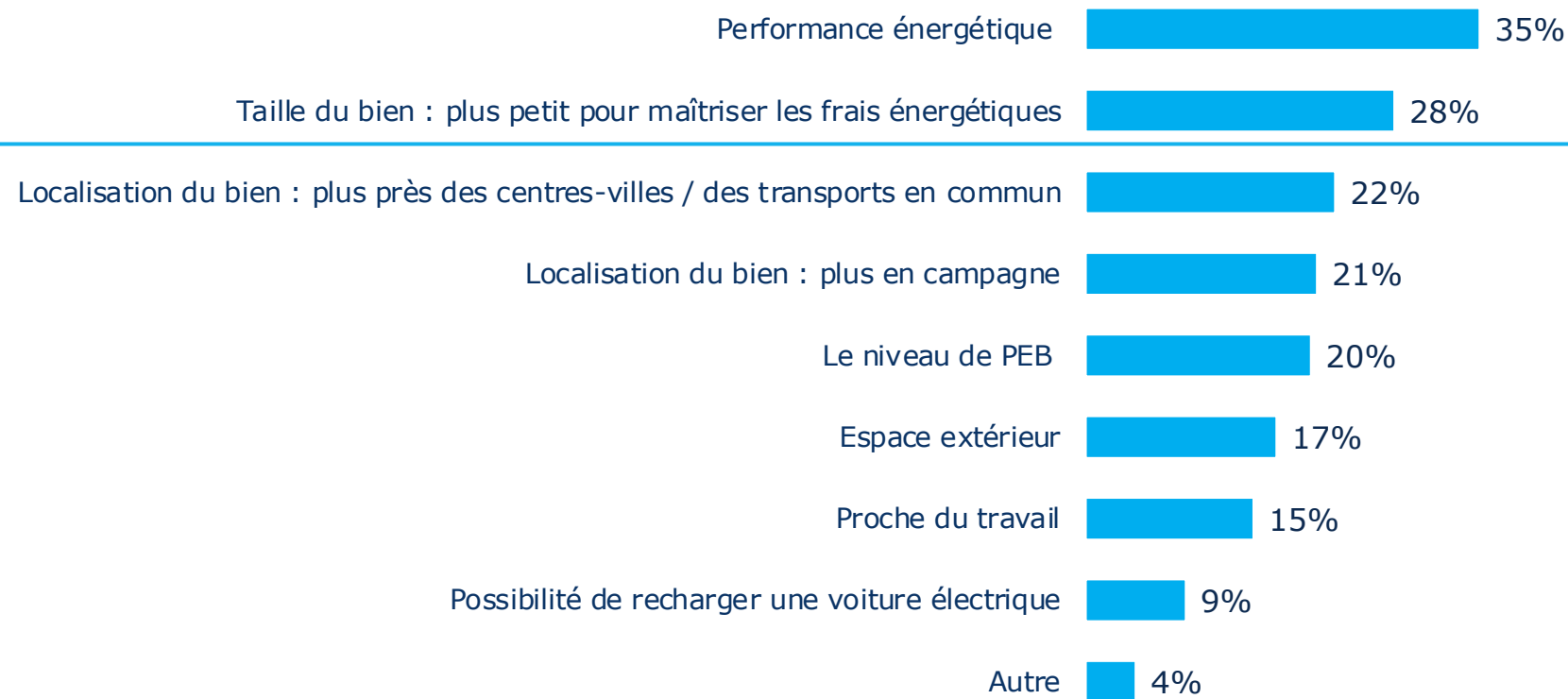
En tant que propriétaire actuellement, diriez-vous que vos critères de choix au moment de votre achat seraient différents aujourd'hui ?

Pour près d'un (potentiel) propriétaire sur 2, les critères de choix au moment de l'achat sont différents aujourd'hui.



Dans ce cas, quels critères sont devenus des critères majeurs qui l'étaient pas au moment de l'achat ?

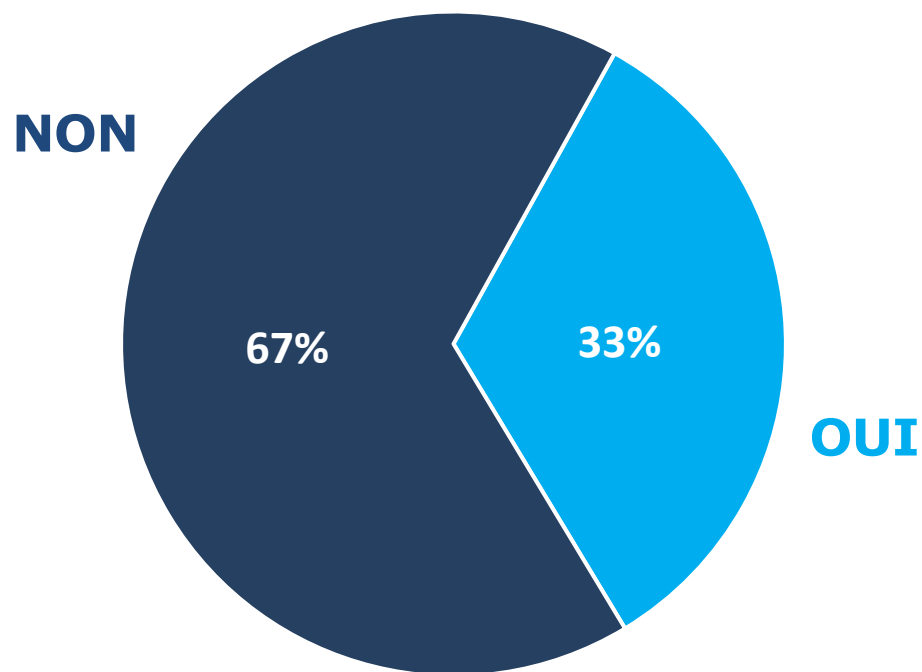
Pour les propriétaires (potentiels) dont les critères au moment de l'achat seraient différents en 2023, la performance énergétique, une plus petite taille du bien et la localisation du bien sont devenus des critères majeurs.



Les Belges et la durabilité de l'immobilier

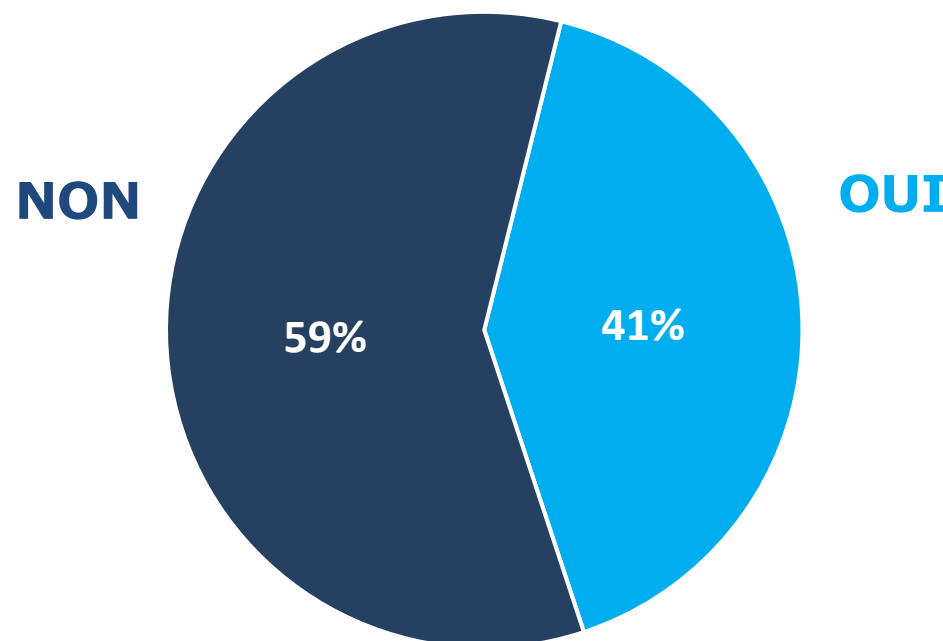
Connaissez-vous la performance énergétique (PEB) de votre habitation ?

Seul 1 Belge sur 3 connaît la performance énergétique (PEB) de son habitation.



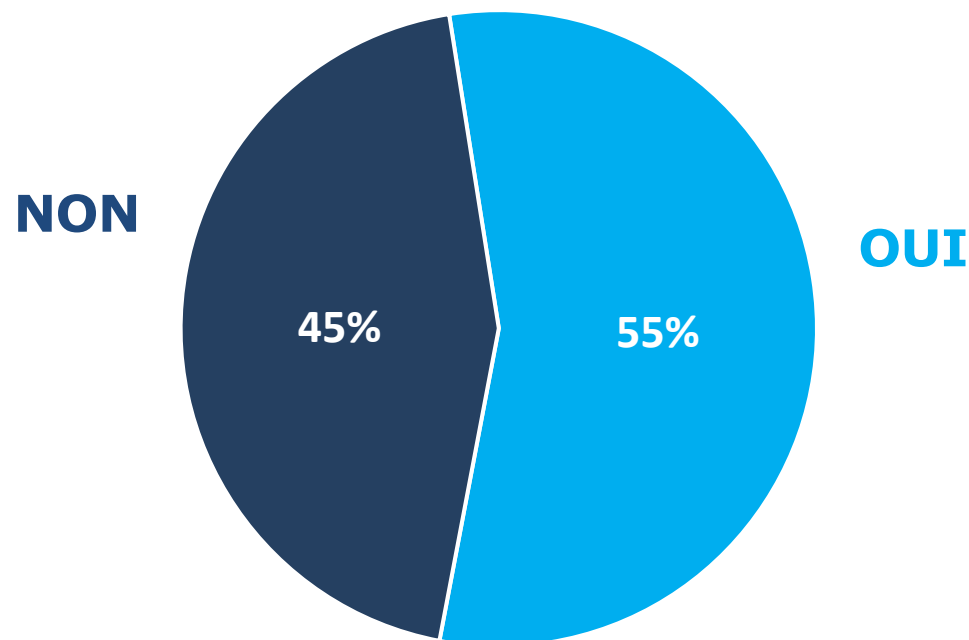
Savez-vous qu'entre 2025 et 2050, chaque propriétaire devra effectuer des travaux de rénovation de son habitation avec un objectif, fixé par les Régions, d'atteindre un PEB minimal 'C' d'ici 2050?

Seuls 4 Belges sur 10 savent qu'entre 2025 et 2050, chaque propriétaire devra réaliser des travaux de rénovation afin d'avoir un PEB minimal « C » d'ici 2050.



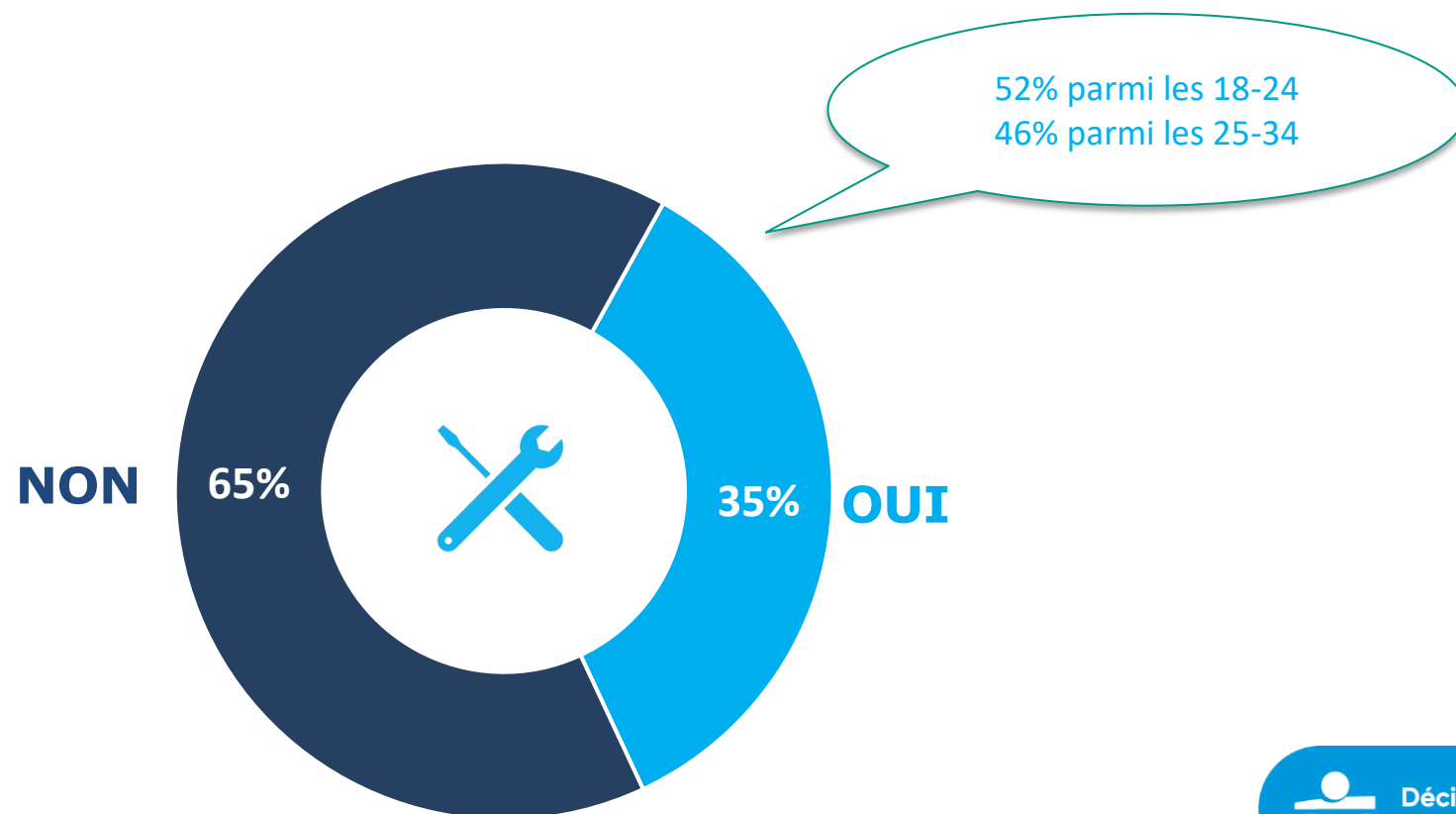
La crise énergétique actuelle vous fait-elle accorder plus d'importance au niveau PEB de votre habitation actuelle ou de l'habitation que vous recherchez?

Plus de 5 propriétaires (potentiels) sur 10 accordent plus d'importance au niveau PEB de leur (future) habitation suite à la crise énergétique actuelle.



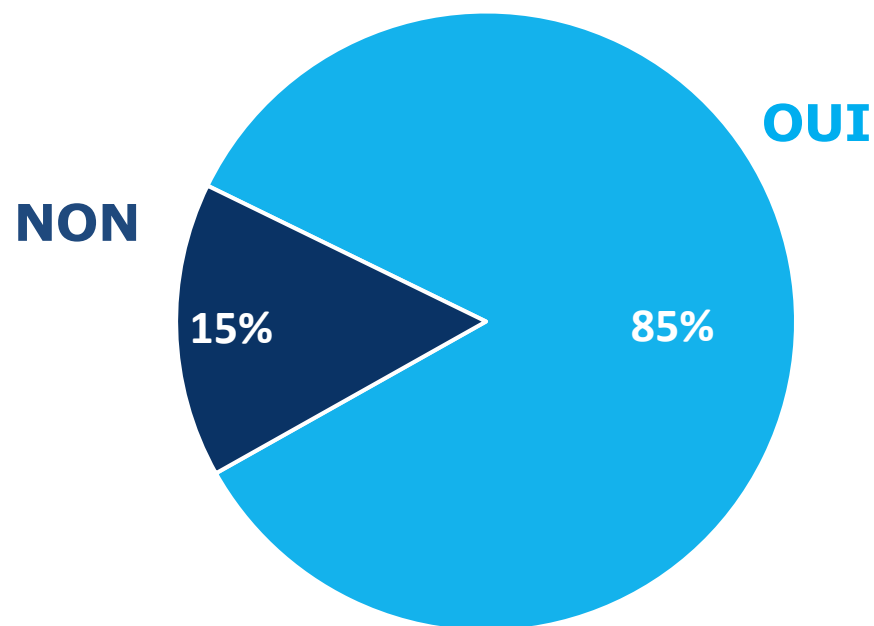
Envisagez-vous de faire des travaux de rénovation dans votre habitation dans les 12 prochains mois ?

Plus de 3 propriétaires sur 10 ont l'intention de rénover leur habitation en 2023.



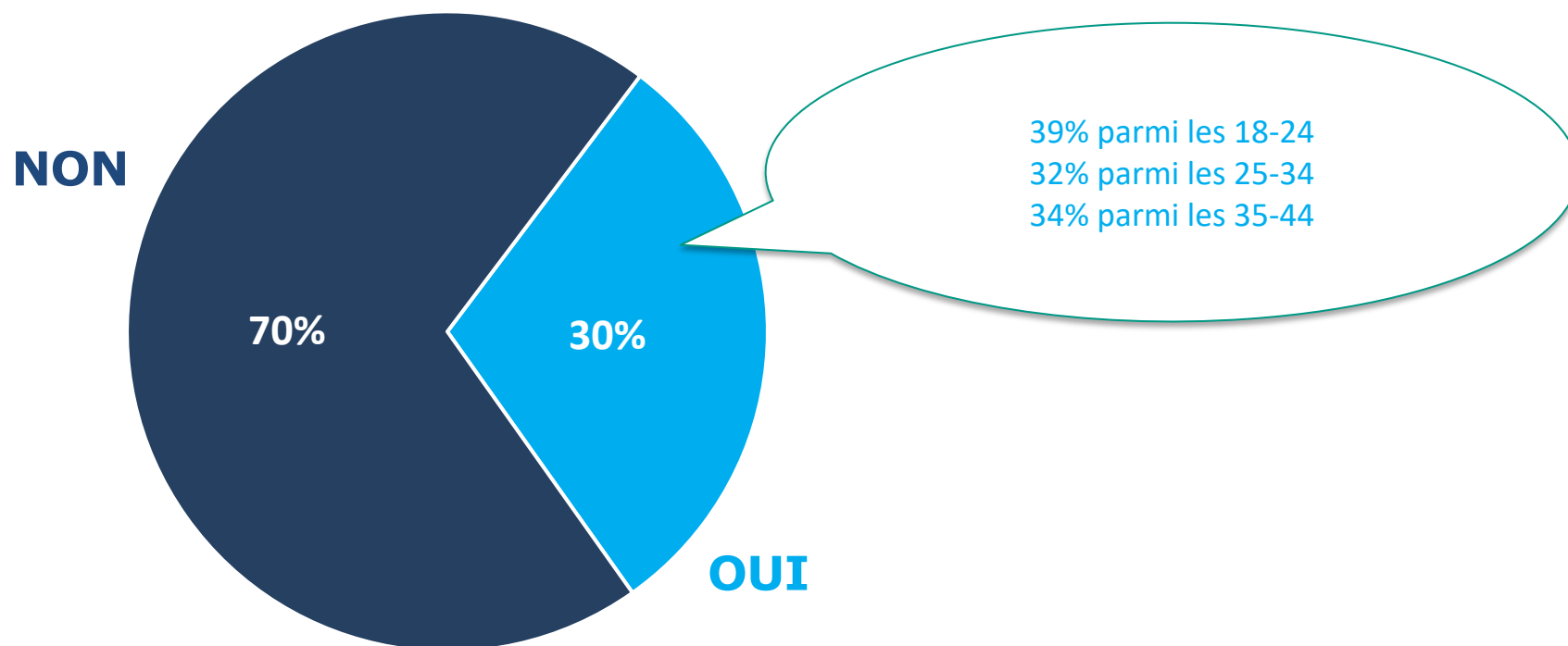
Lors de ces travaux, accorderez-vous une importance particulière à la performance énergétique/écologique de votre habitation ?

La performance énergétique/écologique sera prise en compte par plus de 8 propriétaires sur 10 lors de leurs travaux de rénovation en 2023.



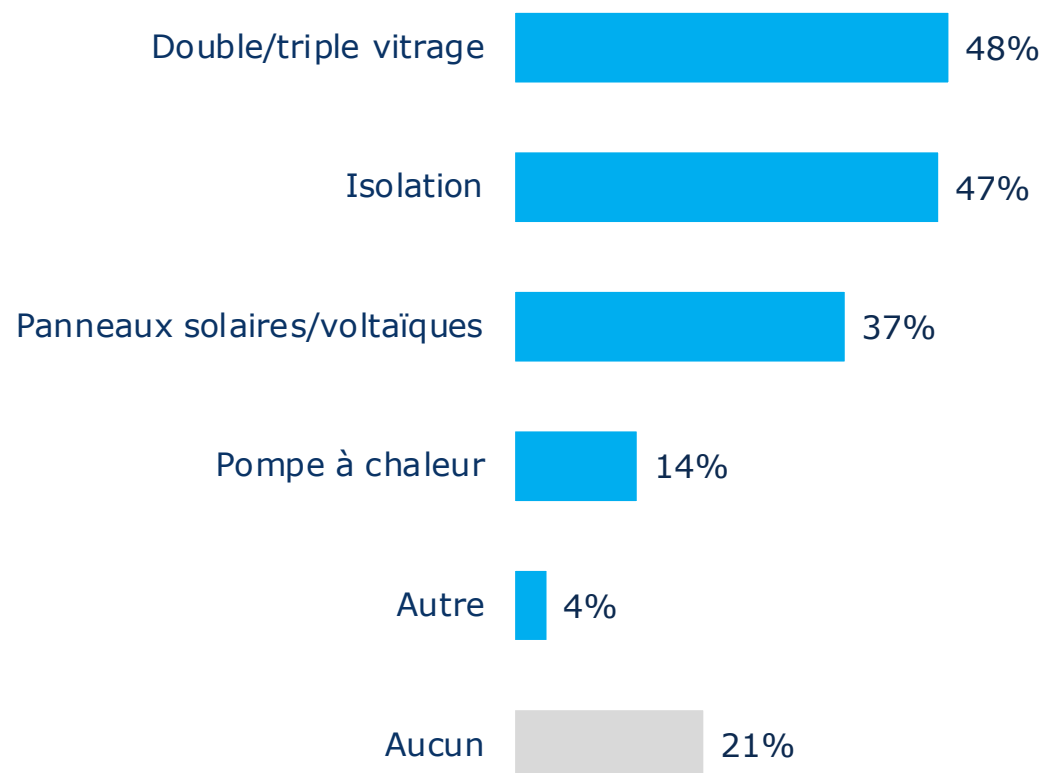
La crise énergétique actuelle vous encourage-t-elle à réaliser ces travaux de rénovation ?

Près de 3 propriétaires sur 10 sont encouragés à réaliser des travaux de rénovation en raison de la crise énergétique actuelle.



Quels travaux avez-vous déjà réalisés?

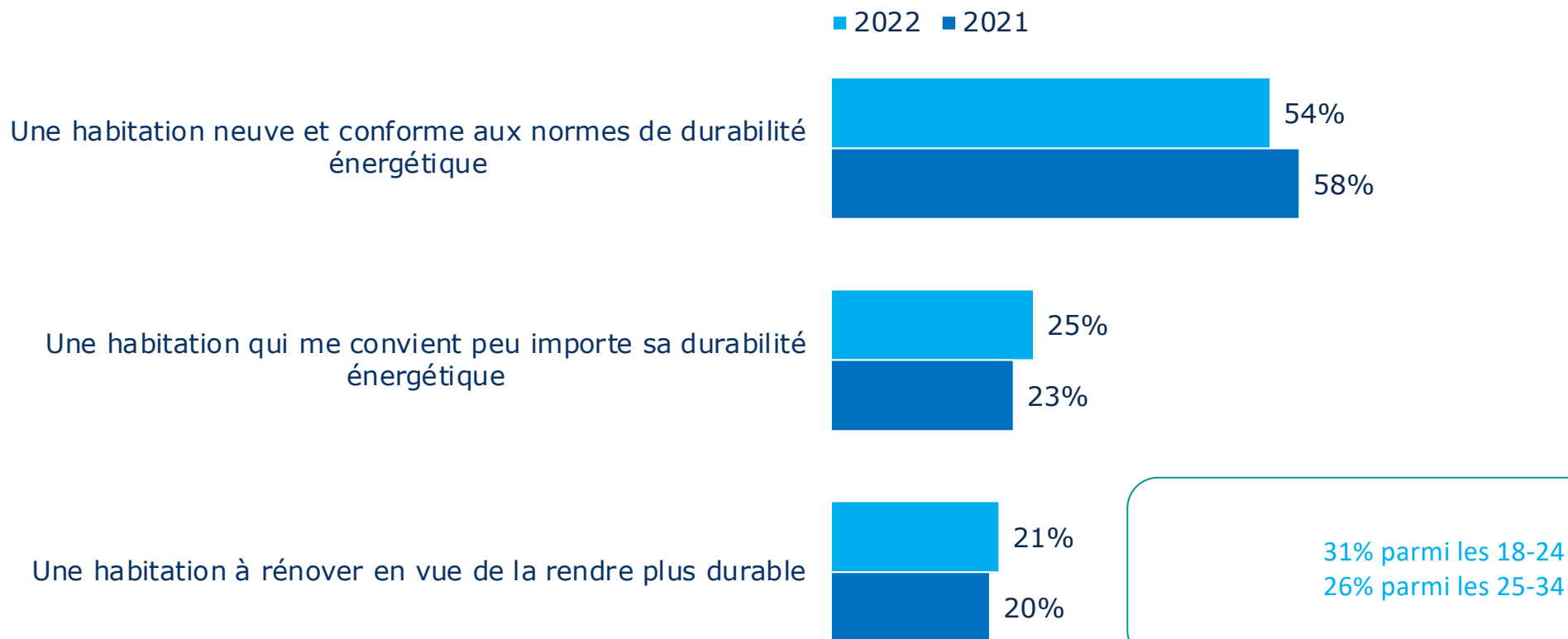
Près de 5 propriétaires sur 10 ont déjà effectué des travaux pour installer du double/triple vitrage et de l'isolation.



Base: Les propriétaires (n=708)

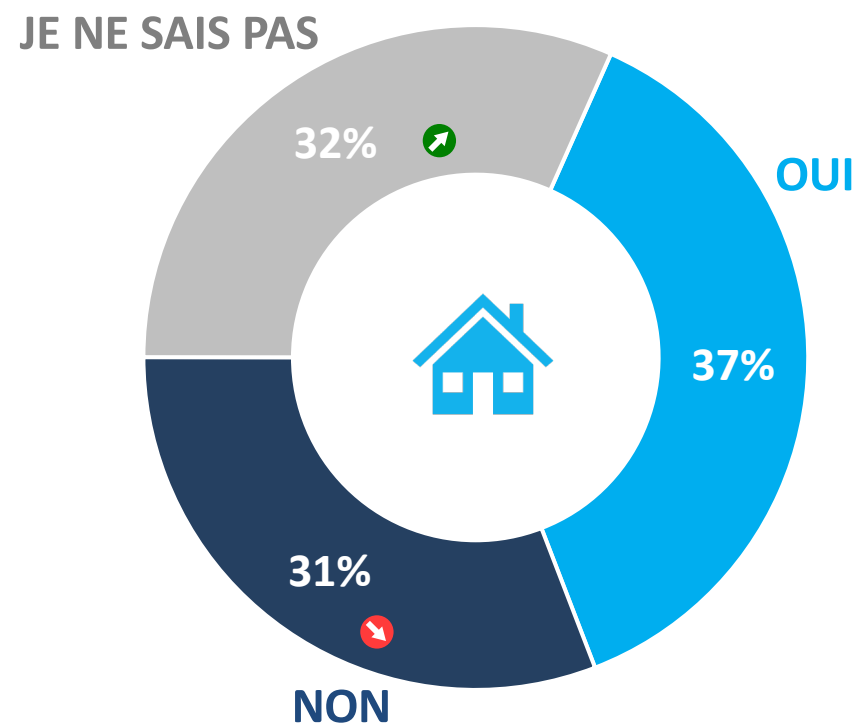
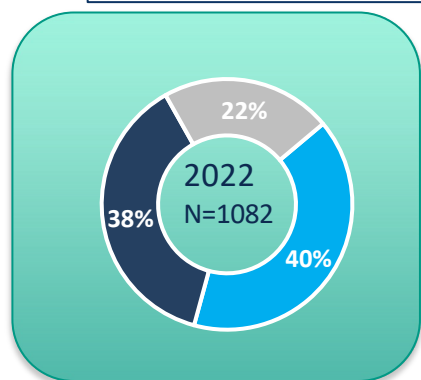
Si vous deviez aujourd'hui changer/acheter une nouvelle habitation, vers quel type d'habitation porterait votre choix ?

Près de 6 Belges sur 10 se tourneront vers une habitation neuve et durable énergétiquement.



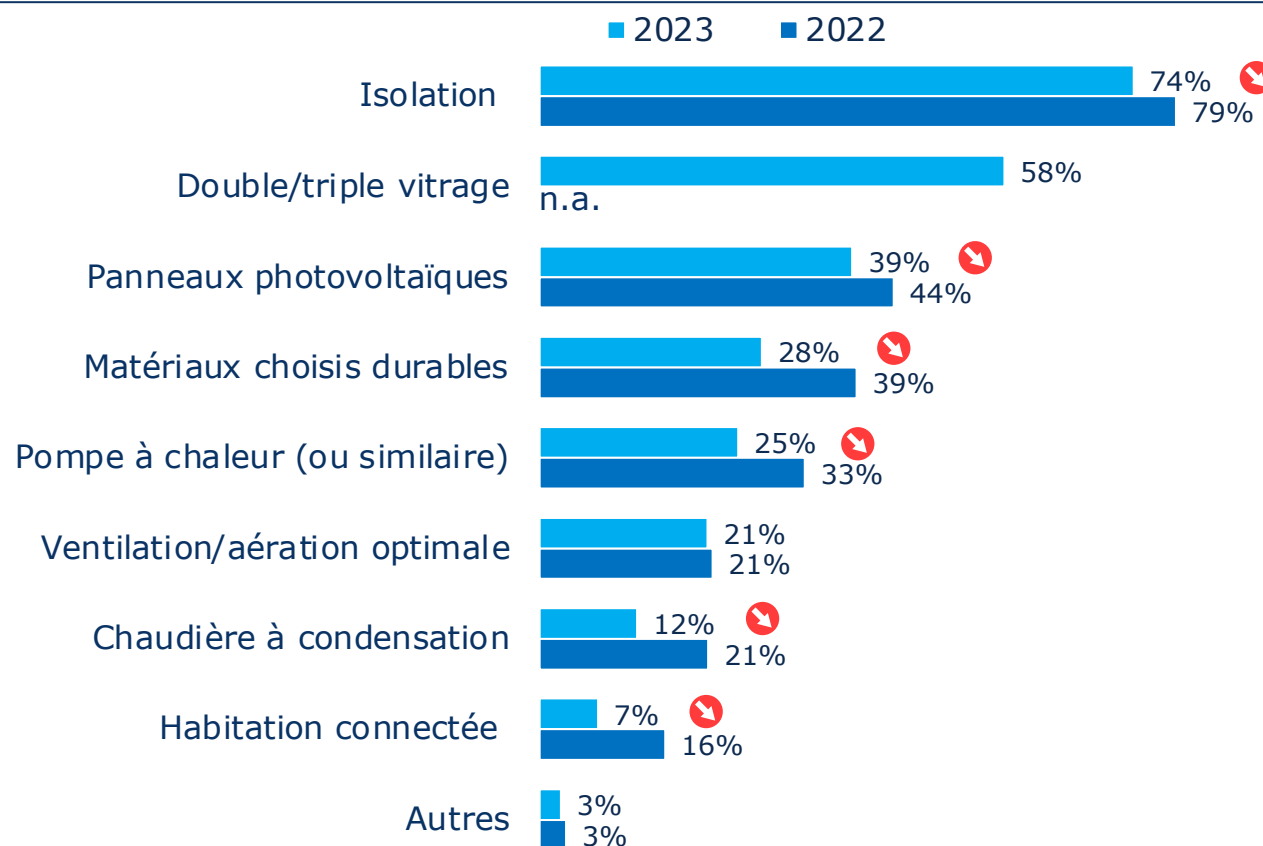
Votre habitation actuelle peut-elle être considérée comme durable au sens énergétique du terme?

Moins de de 4 Belges sur 10 considèrent leur habitation actuelle durable au niveau énergétique.



Selon vous, quels sont les critères qui définissent en priorité une habitation durable ?

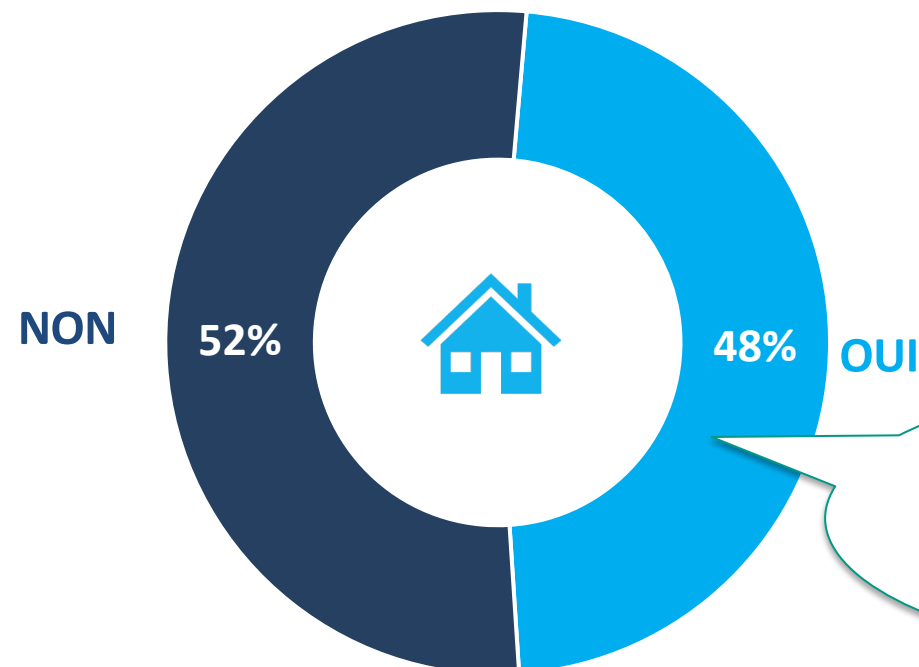
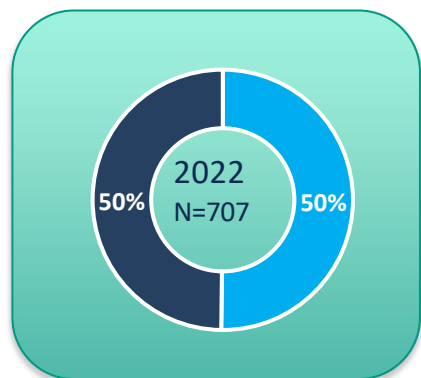
L'isolation est le critère prépondérant d'une habitation durable pour 7 Belges sur 10, suivie du double/triple vitrage pour près de 6 Belges sur 10.



Base: Total (n=1089)

Envisagez-vous de rendre votre habitation plus durable ?

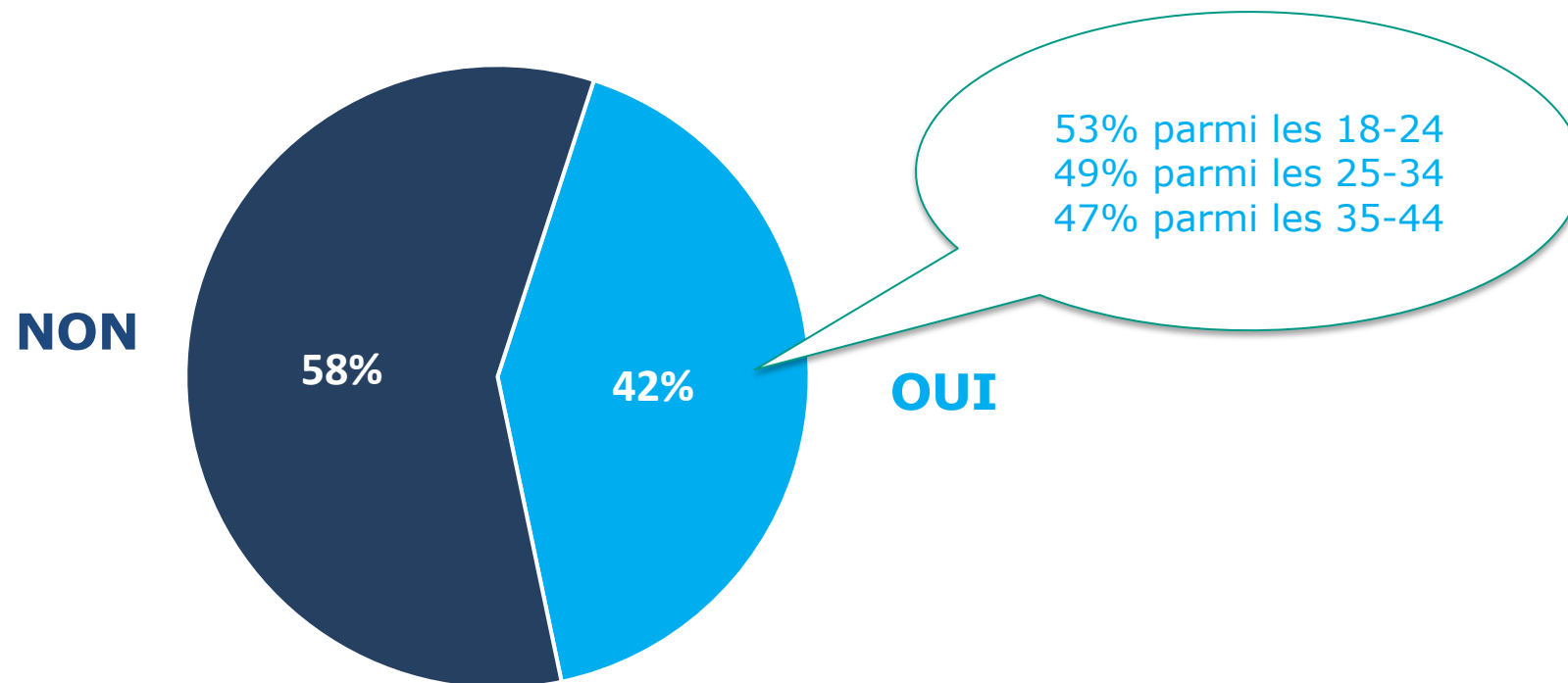
Près d'1 propriétaire sur 2 envisage de rendre son habitation plus durable.



64% parmi les 18-24
61% parmi les 25-34

En particulier, la crise énergétique vous encourage-t-elle à rendre votre habitation plus durable ?

La crise énergétique encourage 4 propriétaires sur 10 à rendre leur habitation plus durable.





LIÈGE université
Arlon Campus
Environnement
Sciences et gestion
de l'environnement



Les Belges en route pour un logement durable

Prof. dr ir. Jean-Marie HAUGLUSTAINE,
Chargé de cours honoraire

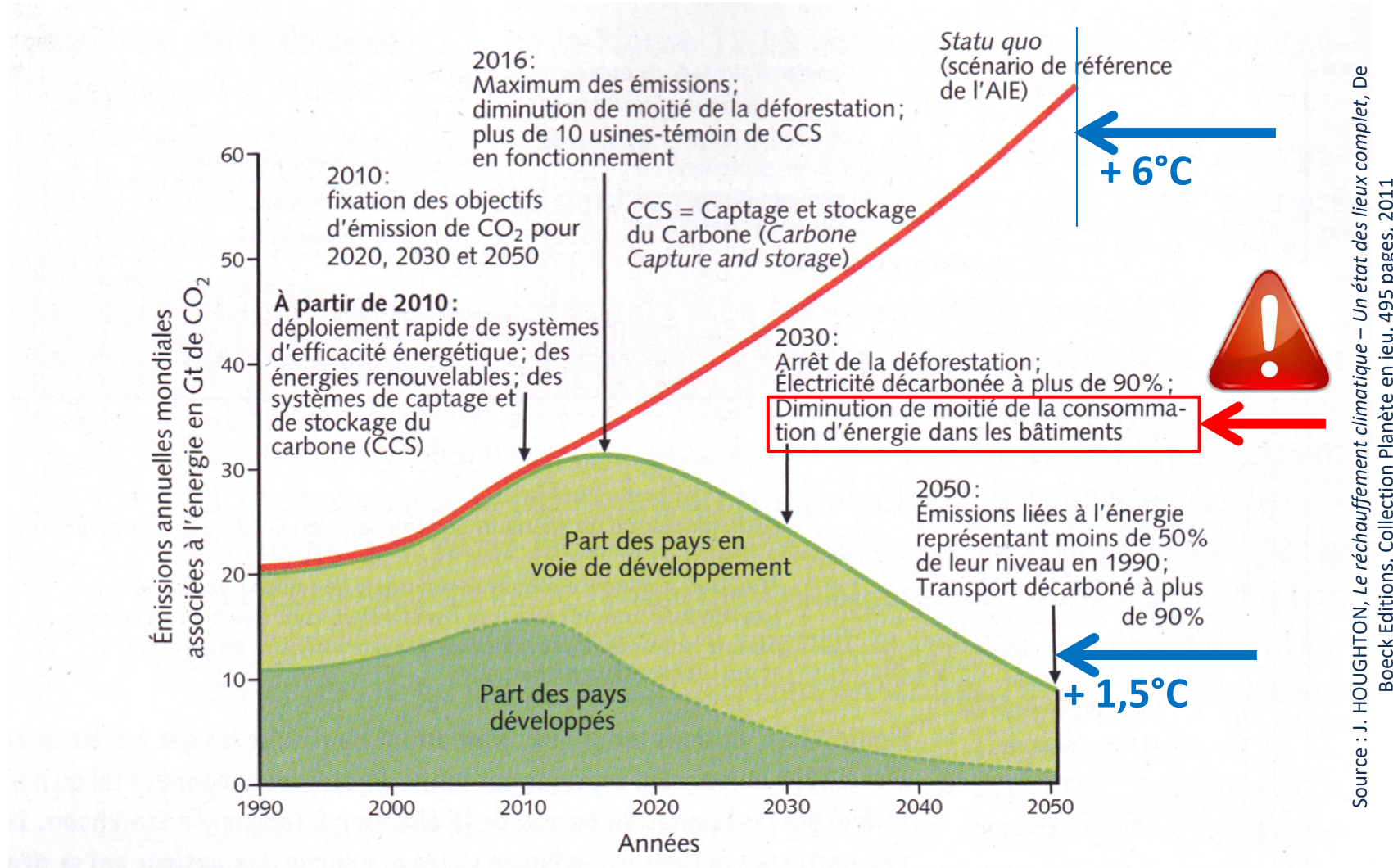
Université de Liège – Faculté des Sciences – Département des
Sciences et Gestion de l'Environnement

Observatoire CBC « Les Belges et l'immobilier » – Bruxelles – 13/03/23

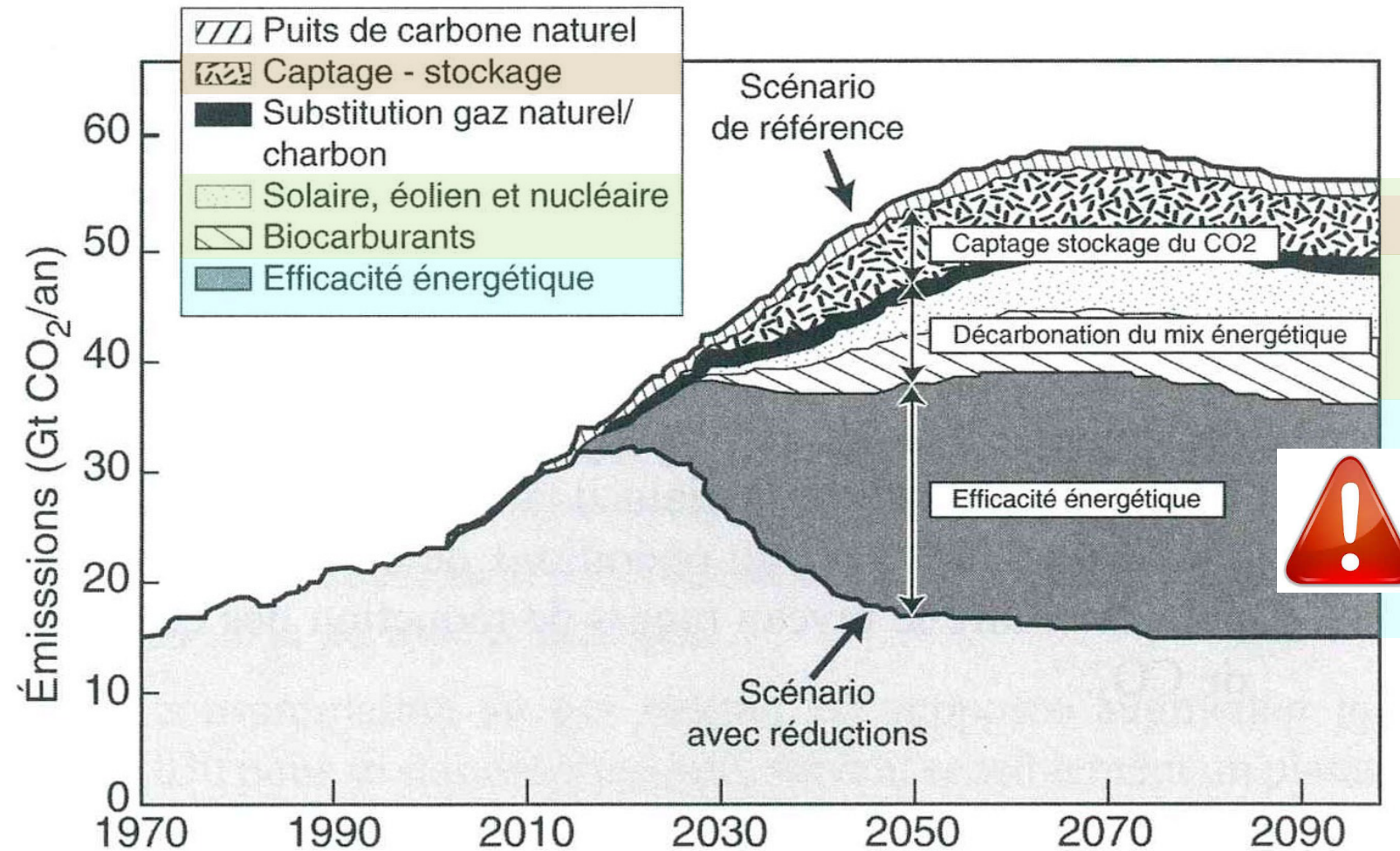
Sommaire

- Enjeux planétaires : en quoi le bâti est-il concerné ?
- Comment atteindre les objectifs avec les nouveaux bâtiments ?
- Et les bâtiments existants, dans quel état sont-ils ?
- Rénover coûte moins cher que (re)construire

Objectifs émissions de CO₂ : feuille de route du GIEC...



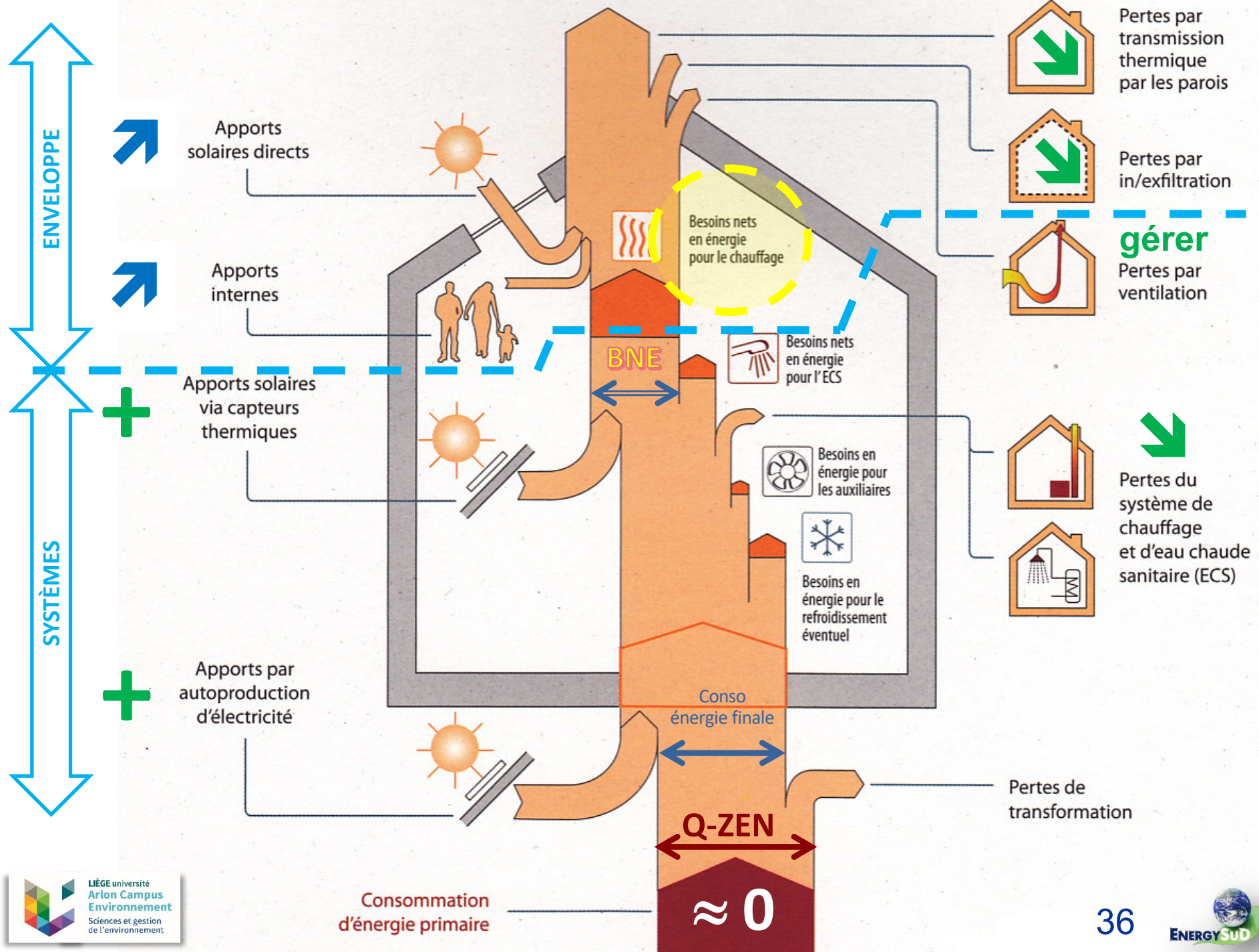
Que faire pour réduire les émissions de CO₂ ?



Source : ROJÉY A., *Energie & Climat – Réussir la transition énergétique*, Editions Technip, 219 p., 2008

Sommaire

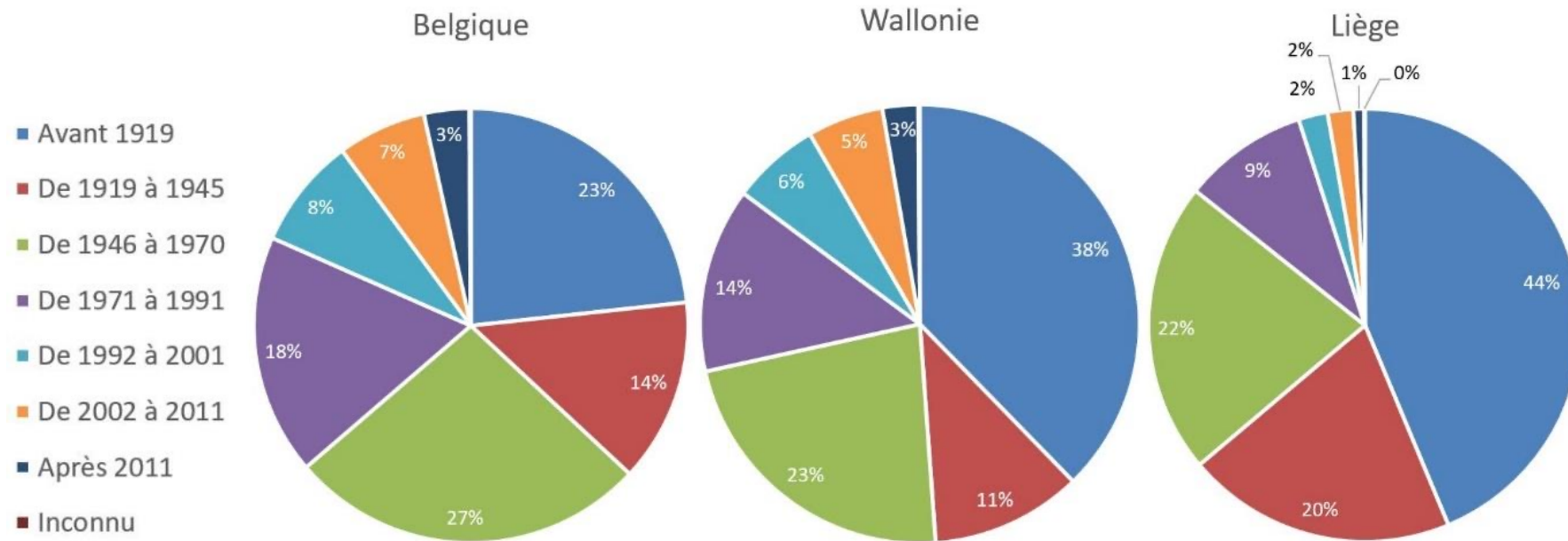
- Enjeux planétaires : en quoi le bâti est-il concerné ?
- Comment atteindre les objectifs avec les nouveaux bâtiments ?
- Et les bâtiments existants, dans quel état sont-ils ?
- Rénover coûte moins cher que (re)construire



Sommaire

- Enjeux planétaires : en quoi le bâti est-il concerné ?
- Comment atteindre les objectifs avec les nouveaux bâtiments ?
- Et les bâtiments existants, dans quel état sont-ils ?
- Rénover coûte moins cher que (re)construire

Âge des logements du parc résidentiel belge, wallon et liégeois



Répartition des bâtiments résidentiels en Belgique, Wallonie et à Liège, selon leur période de construction (données 2018)

Source : MONFILS S., HAUGLUSTAINÉ J.-M. (2019), *Feuille de route – Pour une rénovation durable, ambitieuse et efficace des copropriétés*, Projet InterReg North-West Europe "Accelerating Condominium Energy Retrofitting", page 10

Parc résidentiel wallon : présence d'isolation thermique dans les toitures (2012)

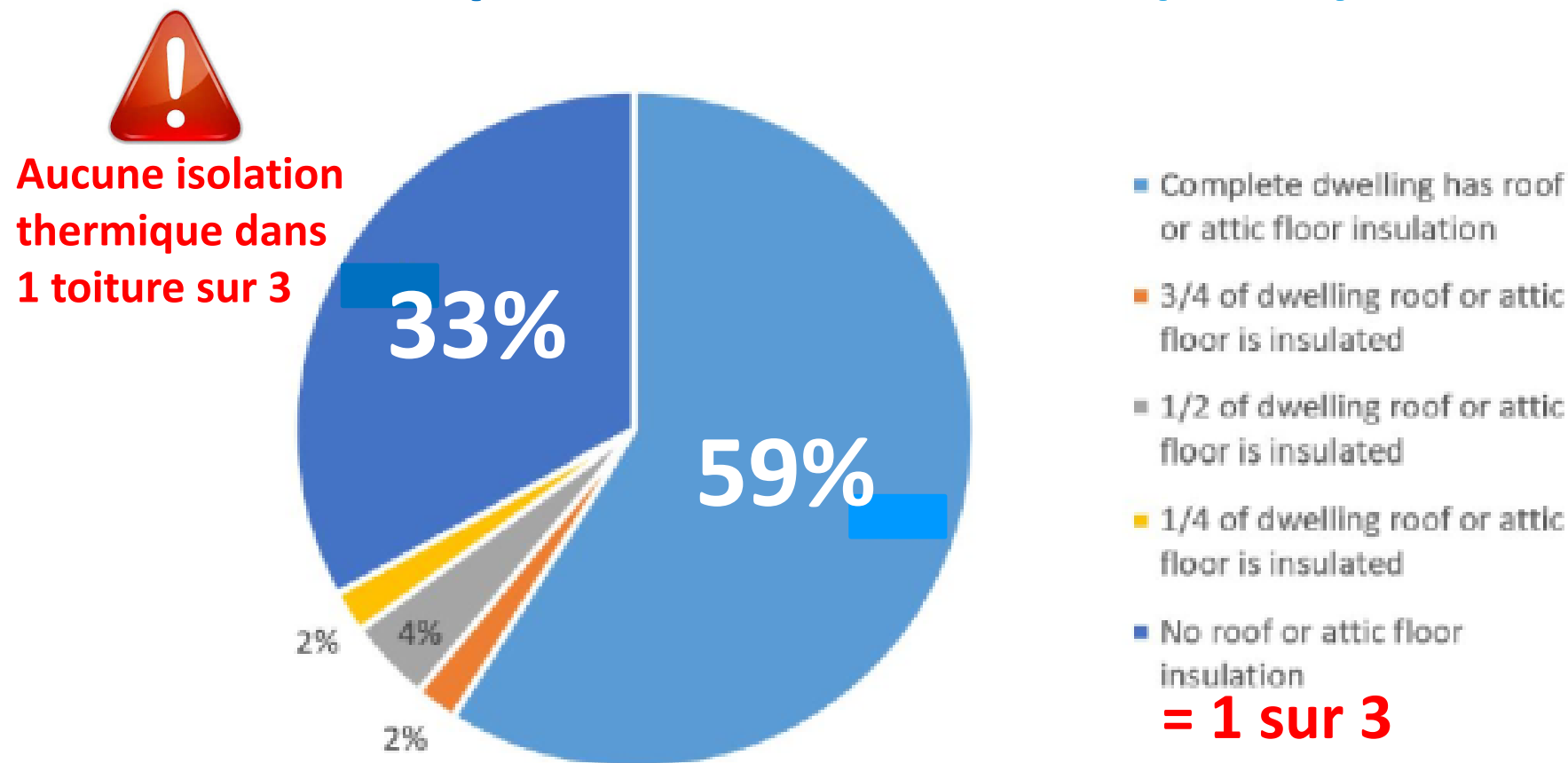
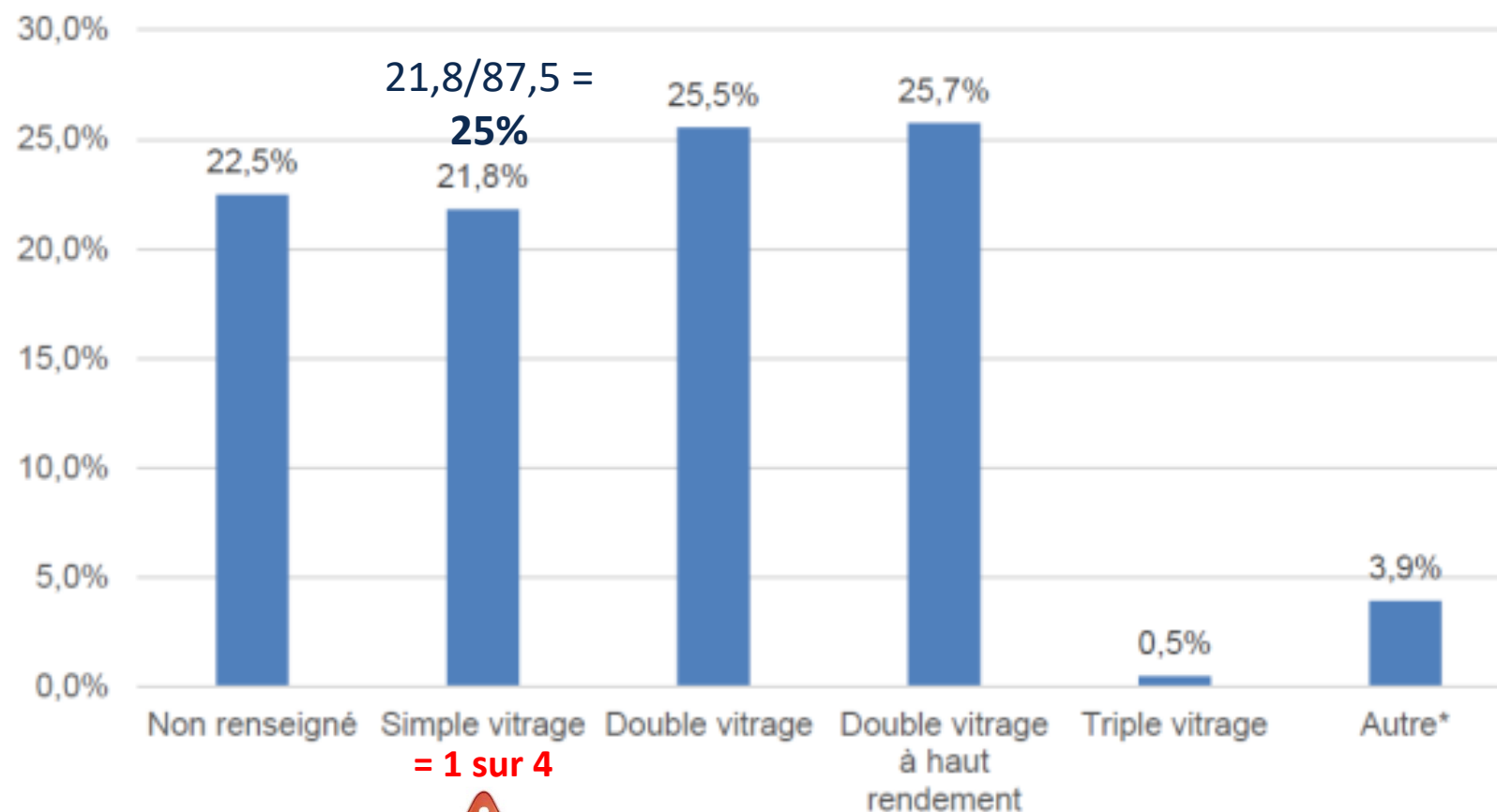


Fig.2.2.28 Presence of roof or attic floor insulation in Walloon dwellings: repartition of survey results

Source : EUROSTAT, 2012. *Energy Consumption Survey for Belgian Households*, SPF Economie

Distribution des baies selon le type de vitrage (d'après certificats PEB, 2020)



Source : SPW ÉNERGIE

Calcul : CEHD à partir des 2 719 869 parois-ouvertures évaluées dans le cadre des 596 057 certificats résidentiels existants (2010-2020)

* La modalité « autre » rassemble les blocs de verre, les coupoles synthétiques et les plaques en polycarbonate

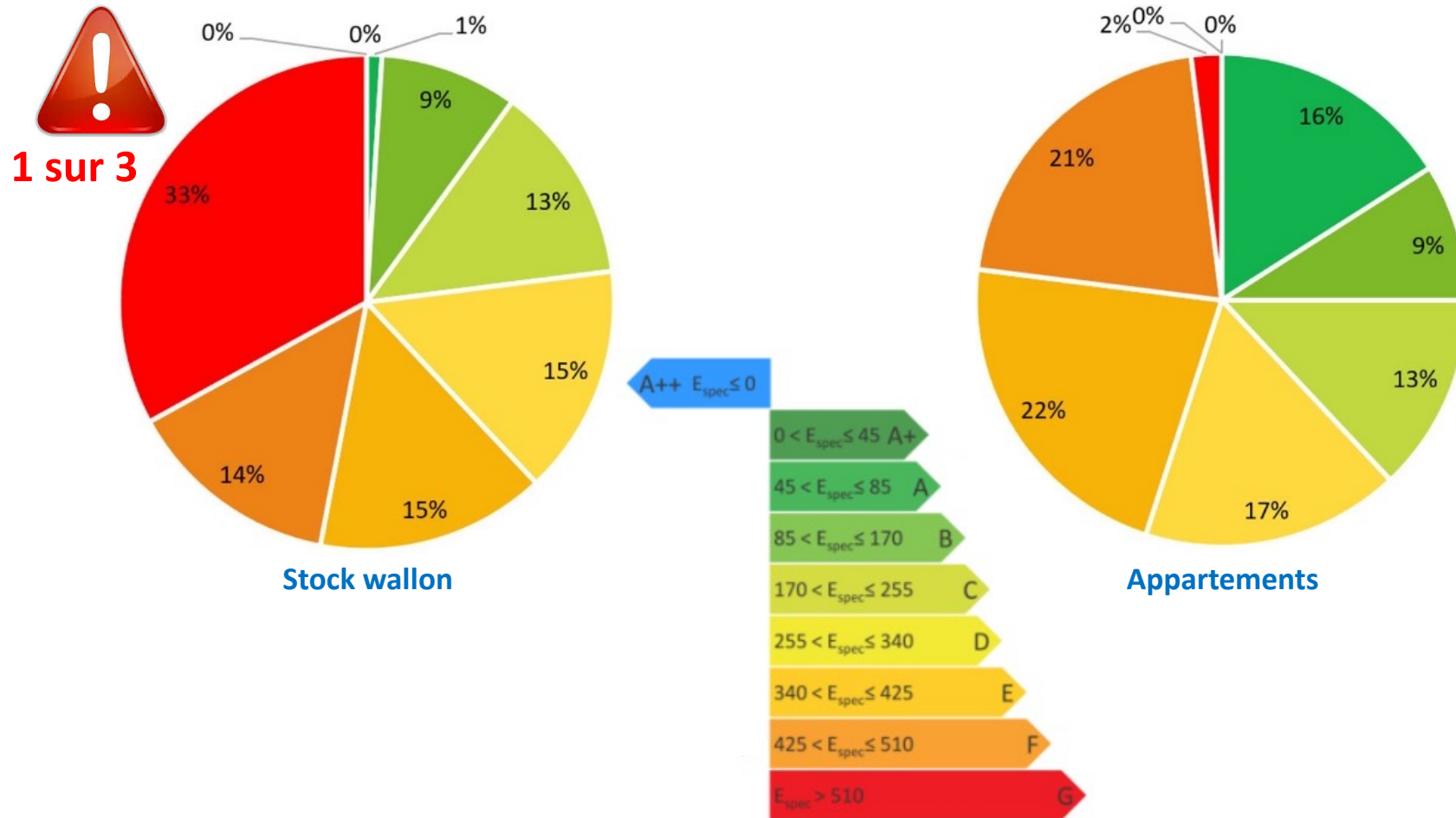
Pour +
d'infos

HUBERT J., ANFRIE M.-N., KRYVOBOKOV M., PRADELLA S. (2021), Performance énergétique du parc de bâtiments résidentiels en Wallonie, Édition 2021, Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Charleroi, 150 pages.



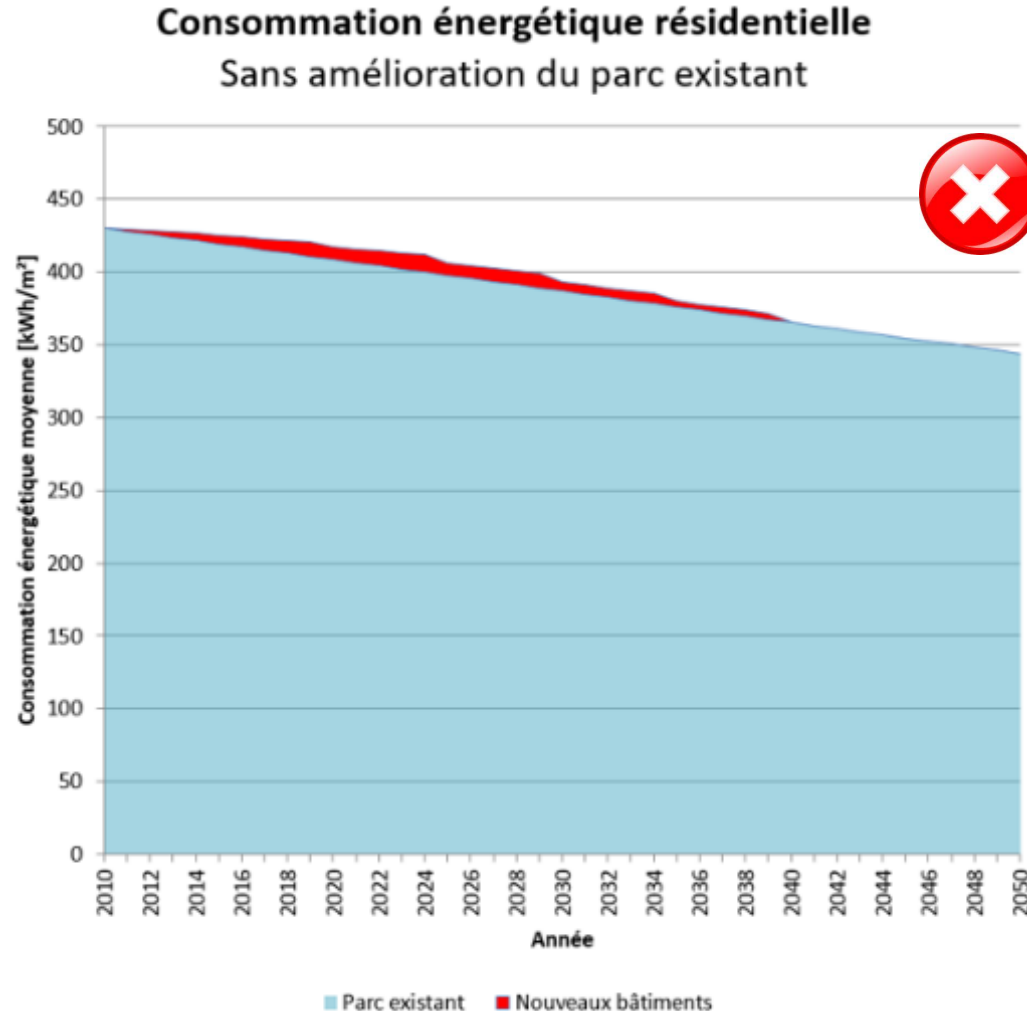
Décider
d'avancer.

Classes énergétiques du stock résidentiel wallon (2015)



Source : EPBD Concerted Action, 2015. *Implementing the Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), Featuring Country reports (2016)*, EU Publications Office, <https://www.epbd-ca.eu/>

Nouveaux logts basse consommation ou Q-ZEN **sans** rénovation énergétique des logts existants



Hypothèses

En **2010** : conso du parc résidentiel wallon = 430 kWh/m²

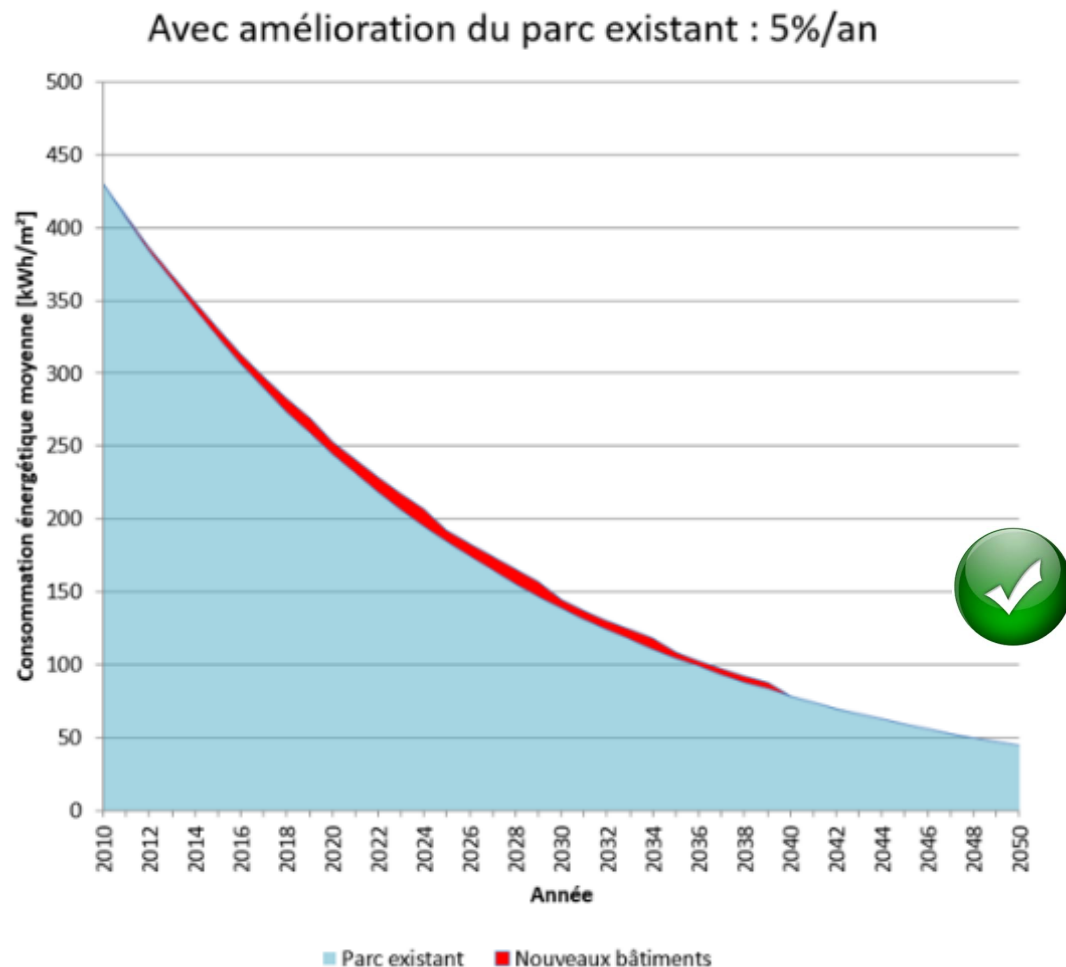
Chaque année :

- construction de 1 % de nouveaux bâtiments
- conso des nouveaux bâtiments = 170 kWh/m² jusqu'en 2012, puis 130, jusqu'à presque 0 dès 2021, etc.
- démolition de 0,5 % des bâtiments existants
- aucune amélioration des bâtiments existants

En **2050**, le parc résidentiel wallon :
 - = 120 % de celui de 2010
 - a une consommation moyenne de **340 kWh/m²**.

Source : MONFILS S., HAUGLUSTAINÉ J.-M. (2019), *Feuille de route – Pour une rénovation durable, ambitieuse et efficace des copropriétés*, Projet InterReg North-West Europe "Accelerating Condominium Energy Retrofitting", page 23

Nouveaux logts basse consommation ou Q-ZEN avec rénovation énergétique des logts existants



Hypothèses

En **2010** : conso du parc résidentiel wallon = 430 kWh/m²

Chaque année :

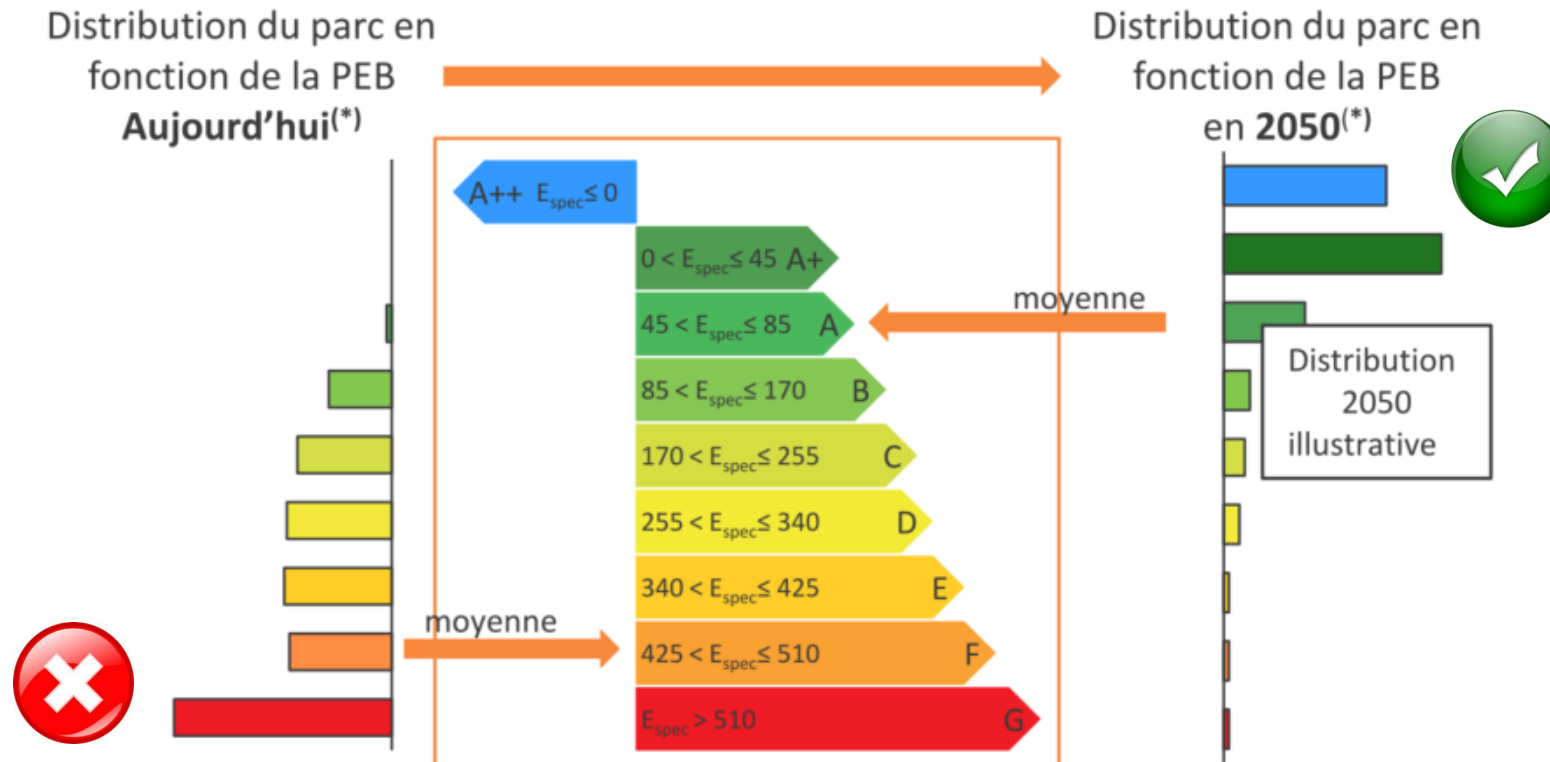
- construction de 1 % de nouveaux bâtiments
- conso des nouveaux bâtiments = 170 kWh/m² jusqu'en 2012, puis 130, jusqu'à presque 0 dès 2021, etc.
- démolition de 0.5 % des bâtiments existants
- + **amélioration des bâtiments existants** : conso diminue de **5 %/an**

En **2050**, le parc résidentiel wallon :

- = 120 % de celui de 2010
- a une consommation moyenne de **44 kWh/m²**.

Source : MONFILS S., HAUGLUSTAINE J.-M. (2019), *Feuille de route – Pour une rénovation durable, ambitieuse et efficace des copropriétés*, Projet InterReg North-West Europe "Accelerating Condominium Energy Retrofitting", page 23

Stratégie de rénovation énergétique du secteur résidentiel en Région wallonne



(*) Englobe les performances de l'enveloppe, des systèmes et la production SER

Source : CLIMACT, 3E, BPIE (2017), *Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment*
actée par le Gouvernement wallon le 20/04/2017, pour le SPW – Direction des Bâtiments Durables

Sommaire

- Enjeux planétaires : en quoi le bâti est-il concerné ?
- Comment atteindre les objectifs avec les nouveaux bâtiments ?
- Et les bâtiments existants, dans quel état sont-ils ?
- Rénover coûte moins cher que (re)construire

Rénover coûte moins cher que (re)construire : Green Buildings Solutions Awards

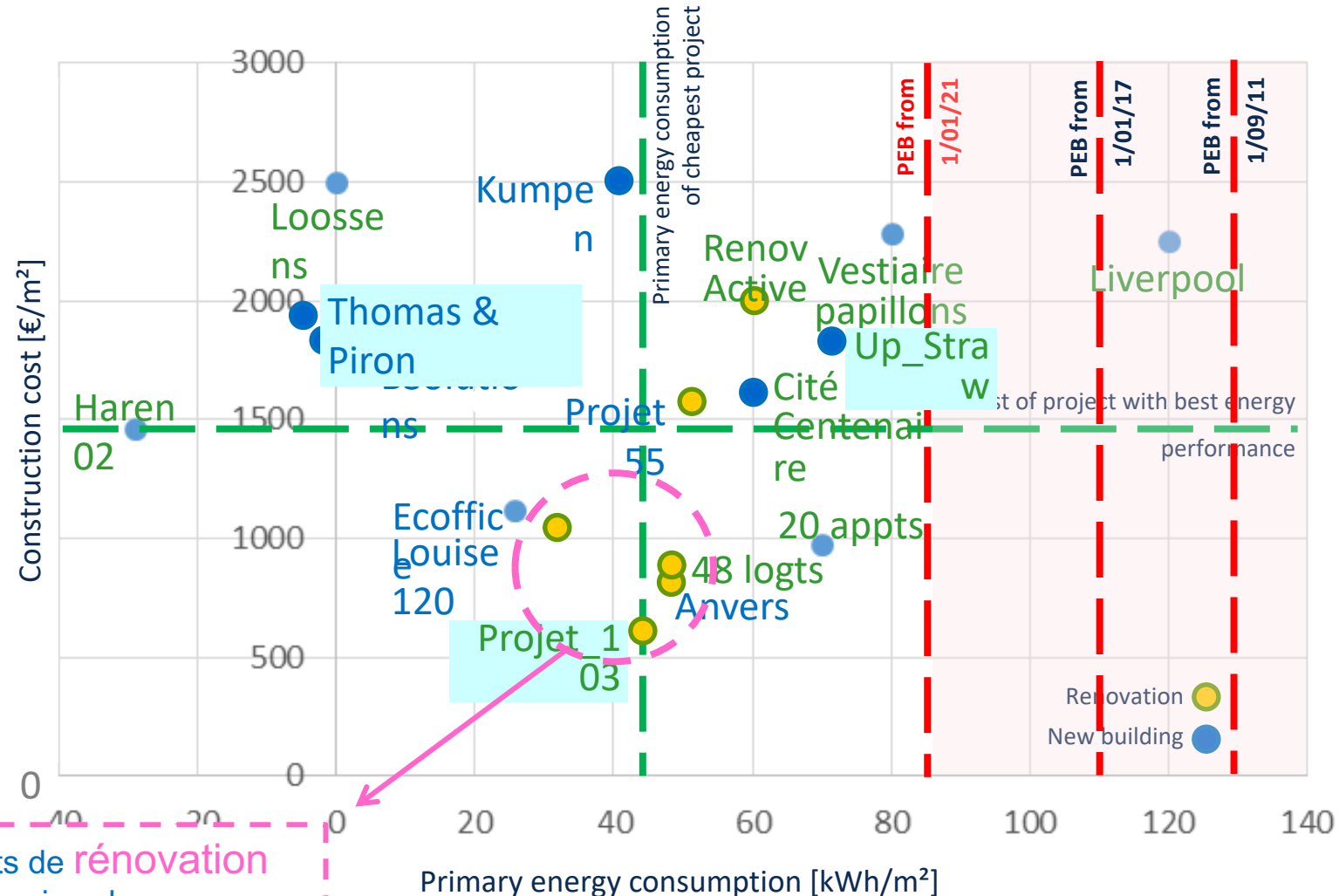
- Concours international organisé depuis 2015 par le réseau Construction21, sur plusieurs catégories :
 - Bureaux
 - Logements
 - Quartiers
 - Infrastructures
 - Etc.

dont je suis président du Jury belge et du Jury international
- Fiches descriptives des projets, rédigées par les candidats :
 - Description du projet
 - Nombre de m² construits ou rénovés

Rénover coûte moins cher que (re)construire : Green Solutions Awards 2015, 2017 et 2021

- Fiches descriptives des projets (suite) :
 - **Coût total**, hors honoraires et hors TVA, de la construction / rénovation en euros par m² construit / rénové
 - **Consommation d'énergie primaire** en kWh/m²
(≅ consommation d'énergie primaire dans le sens de la PEB si vecteur énergétique utilisé est gaz ou mazout)
- Comparaison des projets de :
 - construction neuve / rénovation
 - bureaux, écoles / logements, maisons de retraite
 - avec rappel des exigences PEB (en Région wallonne) entrées en vigueur en septembre 2011, janvier 2017 et janvier 2021 (Q-ZEN = Quasi Zéro Energie)

Rénover coûte moins cher que (re)construire : Green Solutions Awards 2015, 2017 et 2021



Projets de **rénovation**
= les moins chers
ET avec une excellente
performance énergétique

Green Solutions Awards 2015, 2017 et 2021

- ▷ **Tous les projets** de nouveaux bâtiments (ou de bâtiments rénovés) – sauf un : « Liverpool » introduit en 2015 – **sont Q-ZEN**, exigence en vigueur à partir du 1/01/2021 en Europe
- ▷ Une **performance énergétique ambitieuse** reste **possible sans faire exploser le budget** d'un projet :
 - il est possible de construire un nouveau bâtiment à énergie positive à 1.500 €/m² hors TVA et hors honoraires $\cong$ coût normal
- ▷ **Rénover coûte moins cher que (re)construire**, tout en ayant une excellente performance énergétique

Merci de votre bonne attention

- Prof. Jean-Marie HAUGLUSTAINE,
Chargé de cours honoraire
- Université de Liège – Faculté des Sciences
 - Département des Sciences
et Gestion de l'Environnement
 - EnergySuD
- Rue Pire Pierre 14
B – 4821 Andrimont (Belgique)
- Mobile : +32 486 24 86 28
- E-mail : jmhauglustaine@uliege.be



Merci pour votre attention