Prix des logements en Belgique : évolution récente et incidence du score énergétique

Peter Reusens

Congrès Batibouw Fédération des Entrepreneurs Généraux de la Construction

19 février 2025

Banque Nationale de Belgique
Eurosystème

Disclaimer : Les opinions exprimées dans cette présentation sont celles de l'orateur.
Elles ne prétendent pas refléter celles de la Banque nationale de Belgique.

1. Prix des logements : évolution récente
2. L'obligation de rénovation en Flandre
3. Logements dotés d'un label énergétique E/F
4. Incidence du score énergétique sur les prix
5. Impact de l'obligation de rénovation en Flandre

Pourquoi la question des prix des logements est-elle importante pour la BNB ?

Activité économique

Stabilité financière

Inflation

Patrimoine
des ménages

Accessibilité

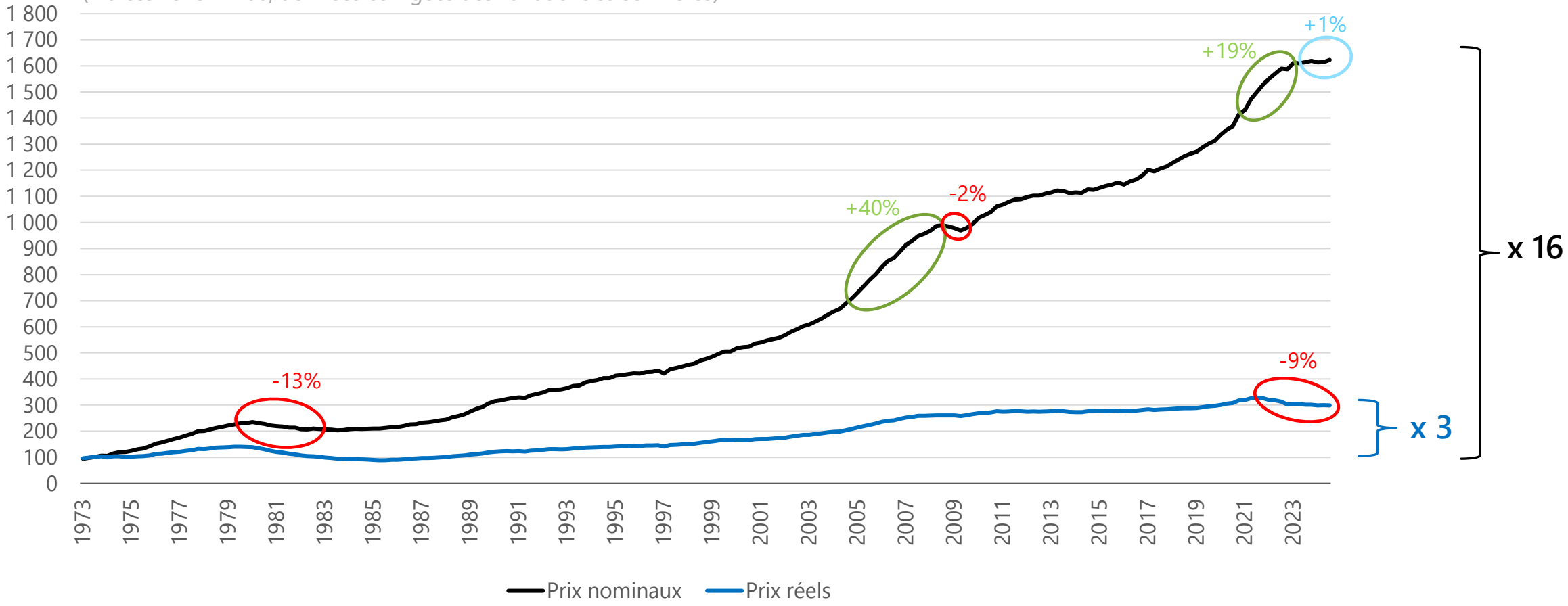
Décarbonation et
efficacité énergétique

1. Prix des logements : évolution récente

Les prix des logements ont fortement augmenté au cours des dernières décennies, mais sont restés stables depuis 2023

Indice des prix des logements existants en Belgique[1]

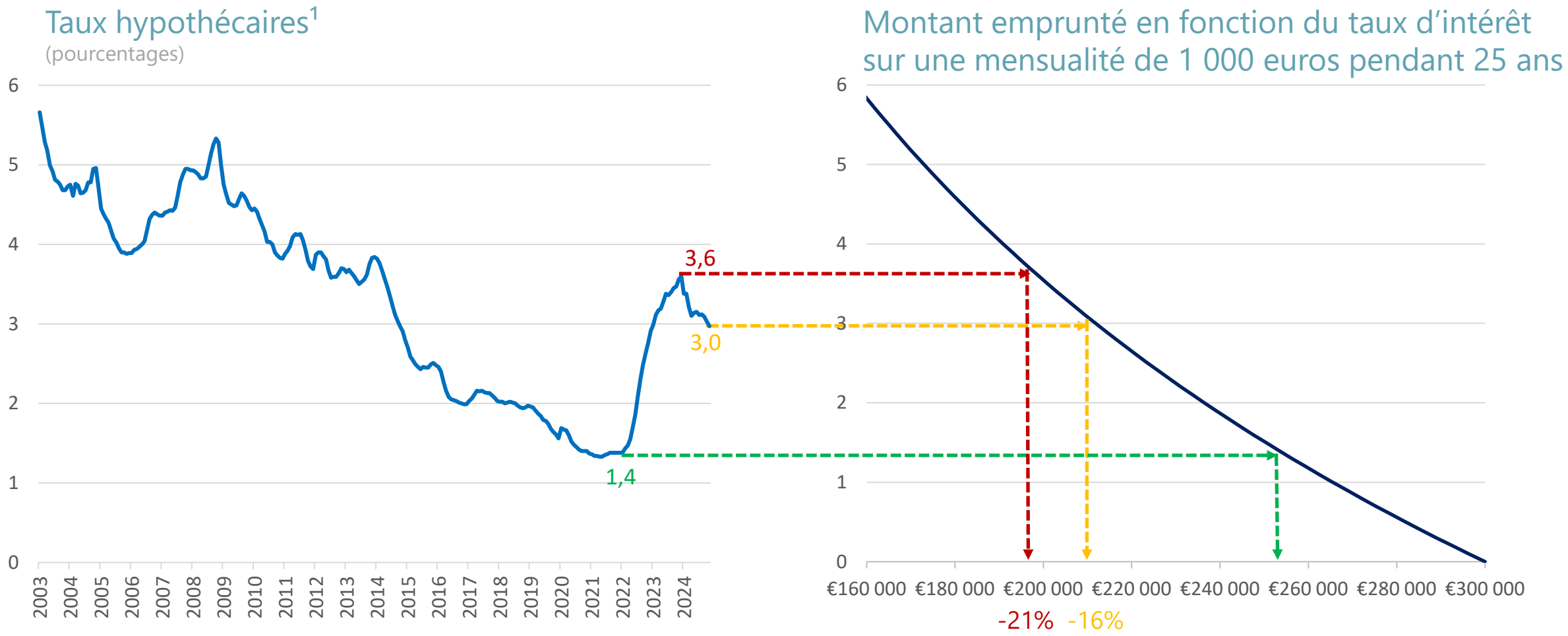
(indices 1973 = 100, données corrigées des variations saisonnières)



[1] L'indice des prix est corrigé du type de logement et de l'arrondissement, mais il ne tient pas compte des autres caractéristiques des logements (≠ indice des prix hédonique).

[2] Déflatés par le déflateur de la consommation privée.

Les taux hypothécaires ont sensiblement augmenté depuis 2022 (même s'ils se sont récemment repliés), de sorte que, à mensualité et durée inchangées, les ménages peuvent emprunter moins …

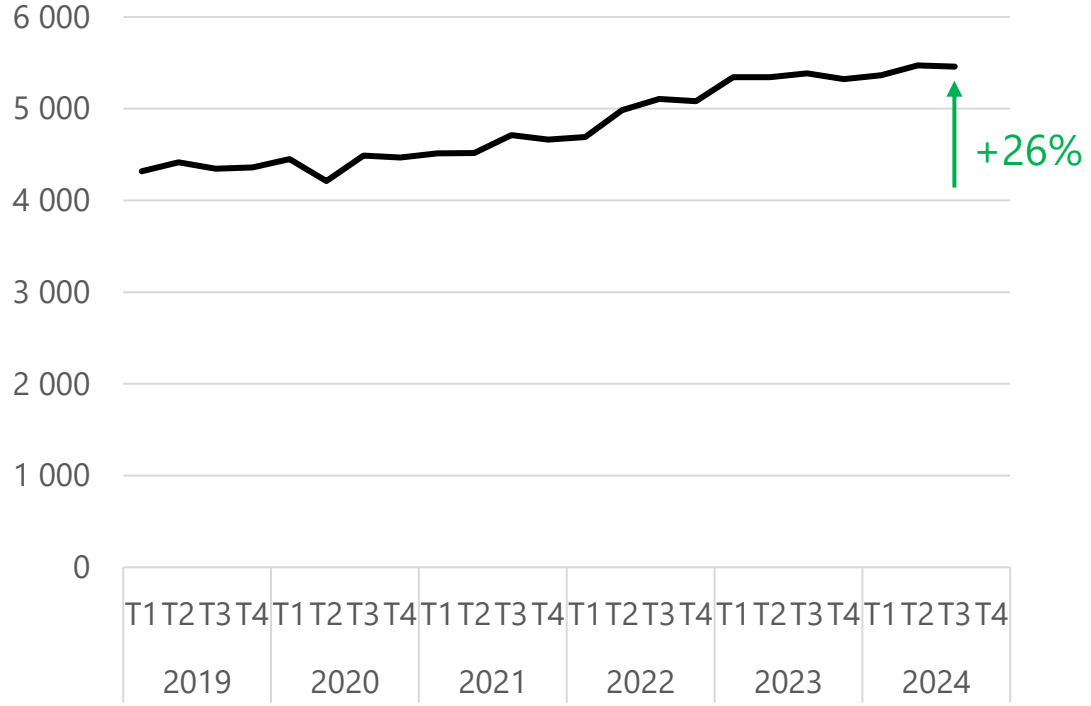


[1] Taux moyen sur les nouveaux crédits hypothécaires dont la période initiale de taux fixe est supérieure à dix ans.

… mais cet effet sur la capacité d'emprunt a été compensé par une hausse des revenus et par un allongement de la durée des crédits hypothécaires

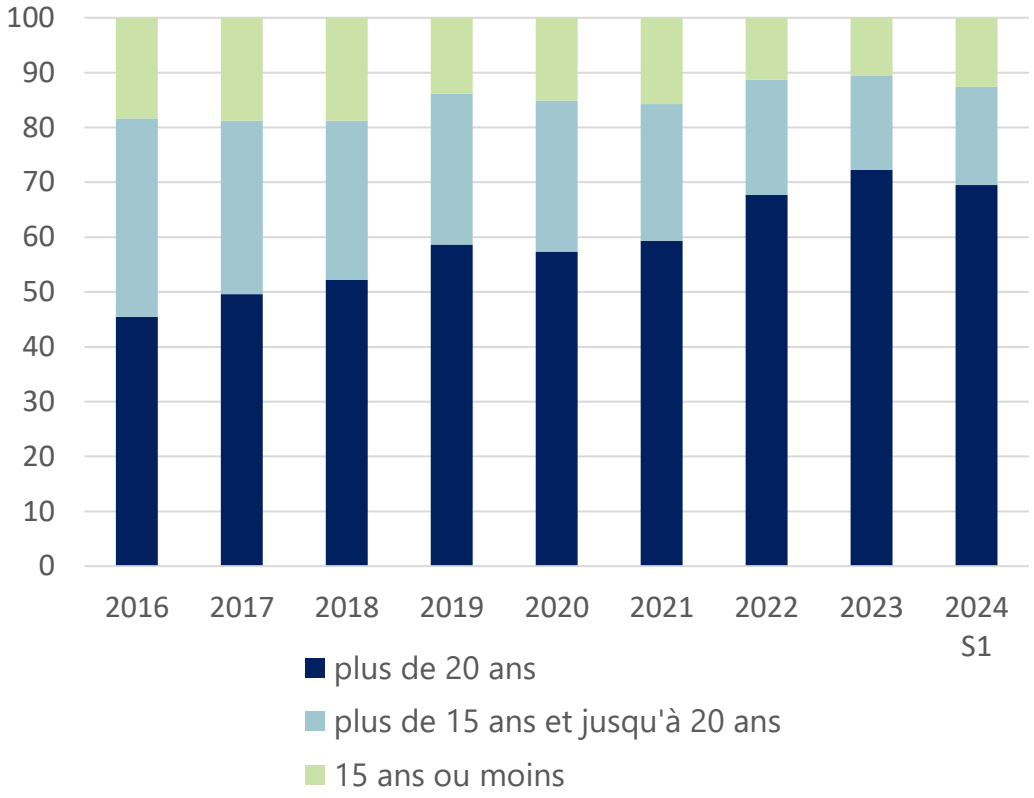
Revenu mensuel disponible moyen par ménage[1]

(euros)



Durée des nouveaux crédits hypothécaires des primo-acquéreurs

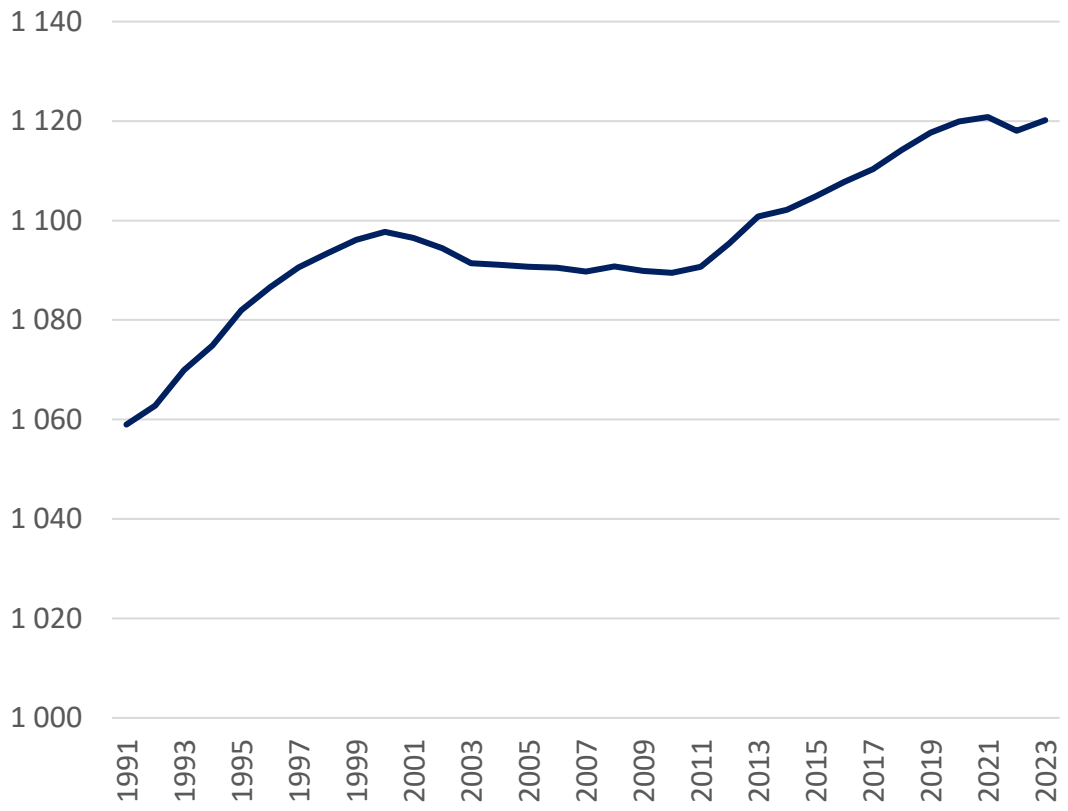
(pourcentages, parts dans le montant des nouveaux crédits)



[1] Le revenu disponible net correspond au revenu primaire majoré des prestations sociales et des prestations de l'assurance dommages et minoré des primes sociales, des impôts et des primes d'assurance. Le revenu primaire comprend la rémunération des salariés, le revenu mixte des indépendants, l'excédent d'exploitation et le revenu de l'épargne et des placements.

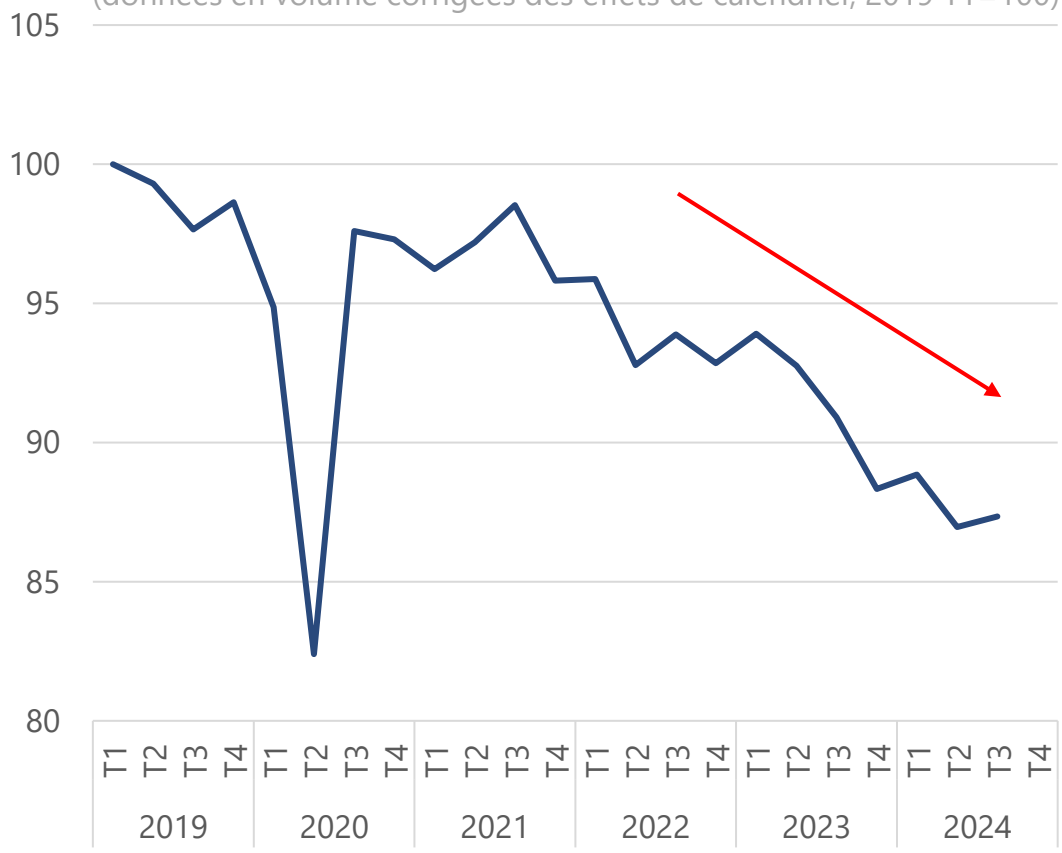
Jusqu'en 2021, le nombre de logements a augmenté plus significativement que le nombre de ménages (ce qui a freiné les prix), mais les investissements résidentiels ont vivement diminué depuis lors …

Nombre de logements par millier de ménages



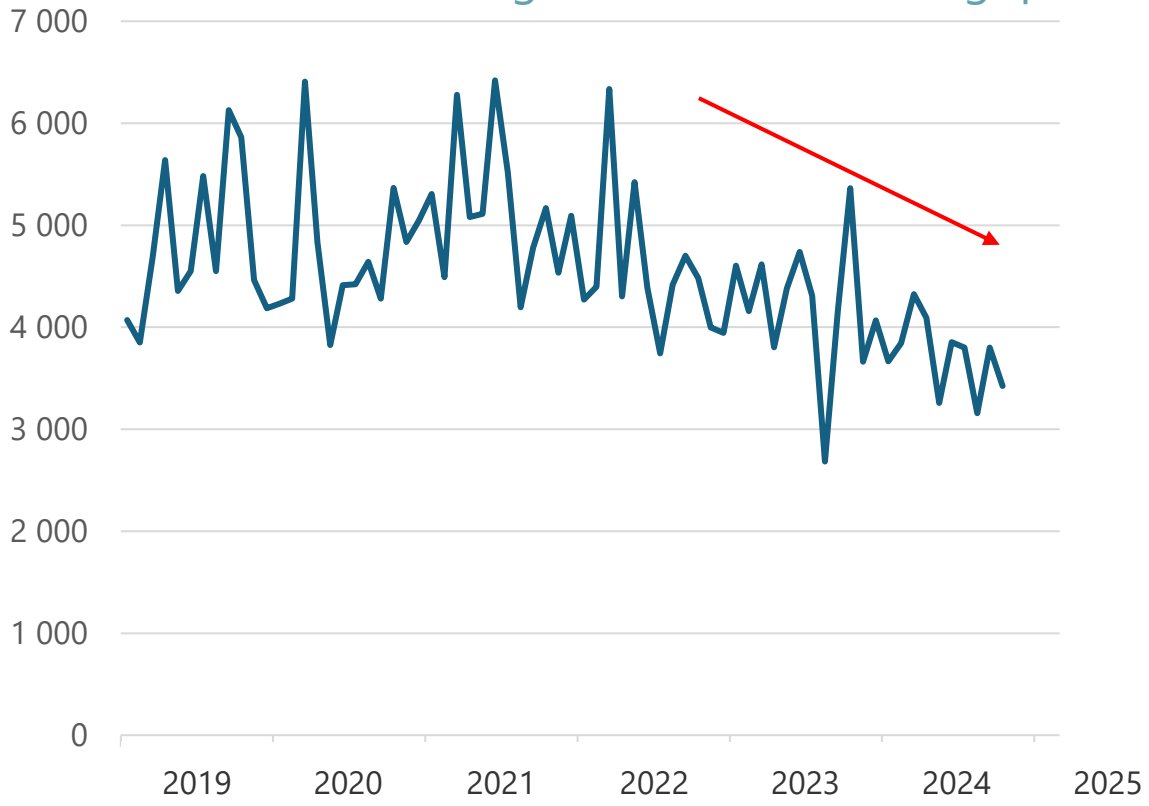
Investissements résidentiels

(données en volume corrigées des effets de calendrier, 2019 T1=100)

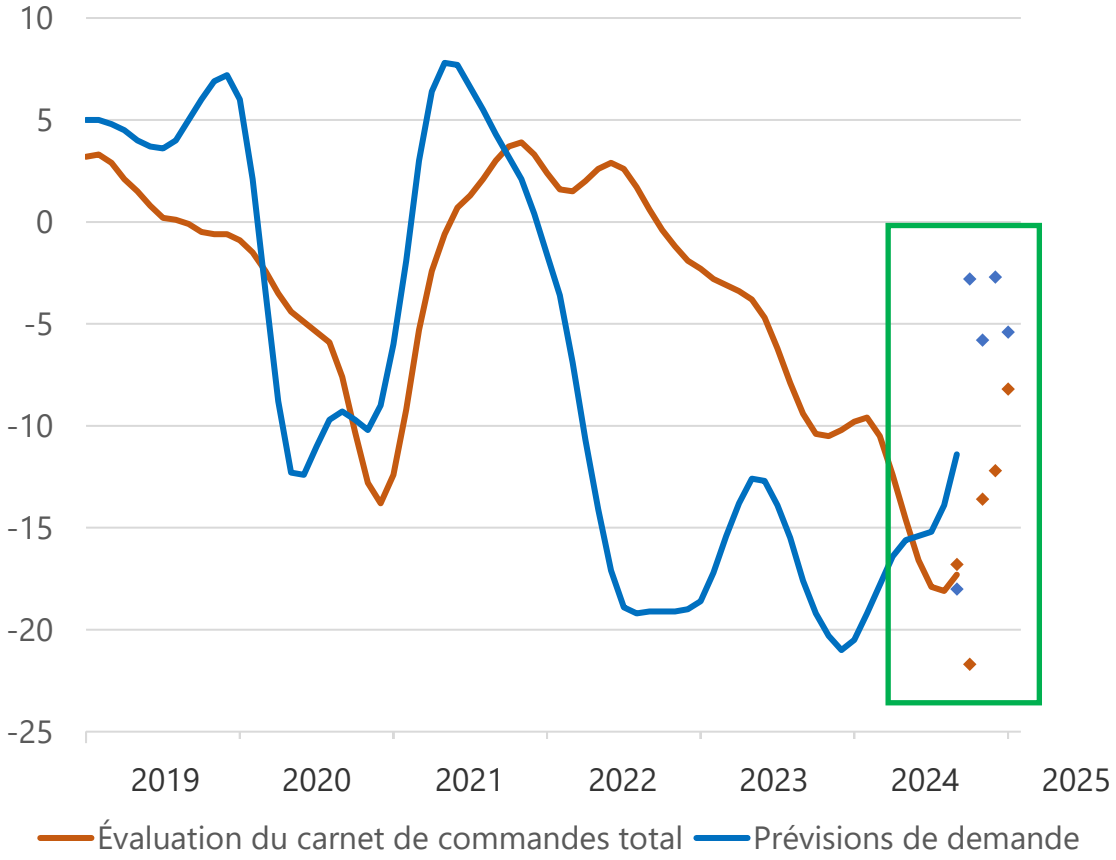


… et les permis de bâtir indiquent un nouveau ralentissement de la construction neuve (bien que l'enquête de conjoncture semble montrer les premiers signes d'une reprise)

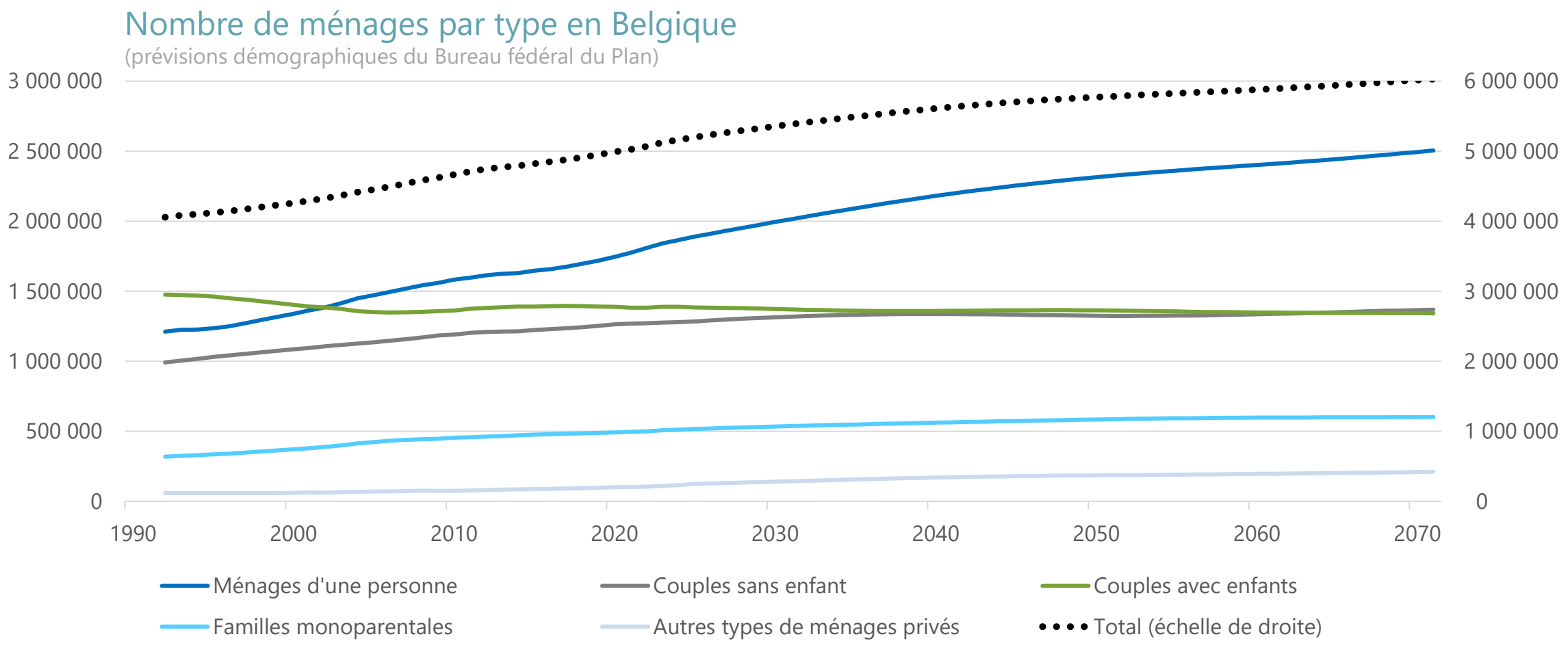
Nombre de permis de bâtir accordés pour la construction de logements neufs en Belgique



Courbe conjoncturelle du gros œuvre en Belgique
(soldes corrigés des variations saisonnières)



Un renforcement de l'offre s'impose pourtant pour répondre à la demande, avec une plus grande part de ménages d'une personne et de familles monoparentales

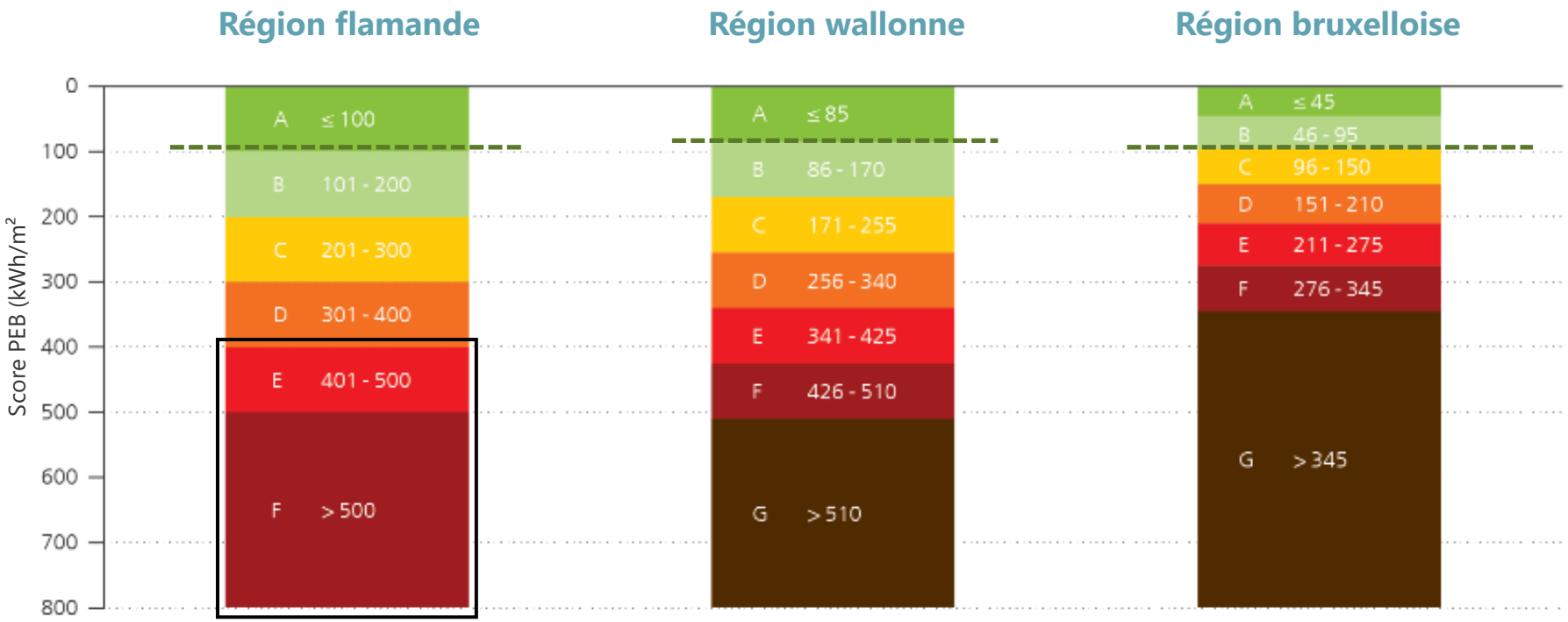


2. L’obligation de rénovation en Flandre

Banque Nationale de Belgique
Eurosystème

Depuis 2023, les acquéreurs de logements situés en Flandre et dotés d'un label énergétique E/F ont l'obligation de rénover leur logement dans un délai de cinq ans pour que celui-ci soit doté au minimum d'un label D

Définition des labels énergétiques dans les trois régions[1]



Objectif 2050

Obligation de rénovation en Flandre

[1] Cette présentation utilise la définition flamande des labels énergétiques pour toutes les régions, de manière à pouvoir comparer les résultats entre les régions.

3. Caractéristiques des logements vendus dotés d'un label énergétique E/F

Notre ensemble de données unique combine des données provenant de différentes sources

Toutes les transactions sur logements (SPF Finances)

- Adresse (identifiant unique)
- Prix de vente
- Date de vente
- Caractéristiques du logement
- 2006-2024T1

Annonces immobilières (Realo)

- Adresse (identifiant unique)
- Prix initial demandé
- Data initiale de l'annonce
- Caractéristiques du logement
- 2016-2024T3

Base de données unique

Certificats PEB (VEKA, SPW Wallonie, Bruxelles)

- Adresse (identifiant unique)
- Score énergétique
- 2009-2024T1

Certificats amiante (OVAM)

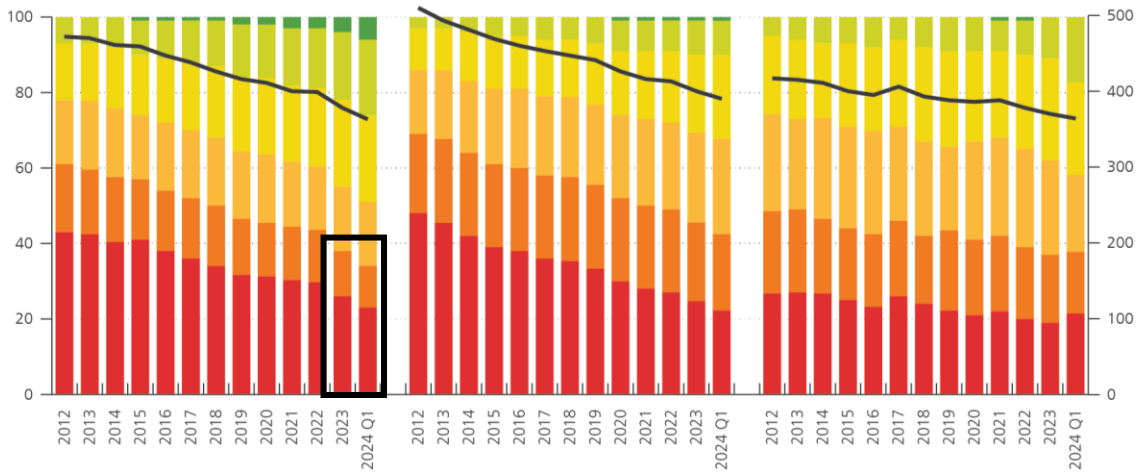
- Adresse (identifiant unique)
- Sécurité amiante
- Nov. 2022-2024T1
- Uniquement en Région flamande

Les ventes de logements labellisés E/F ont diminué ces dix dernières années ; il s'agit surtout de maisons et plus rarement d'appartements

Ventilation des labels énergétiques des logements vendus[1]

(pourcentages des logements vendus)

Maisons



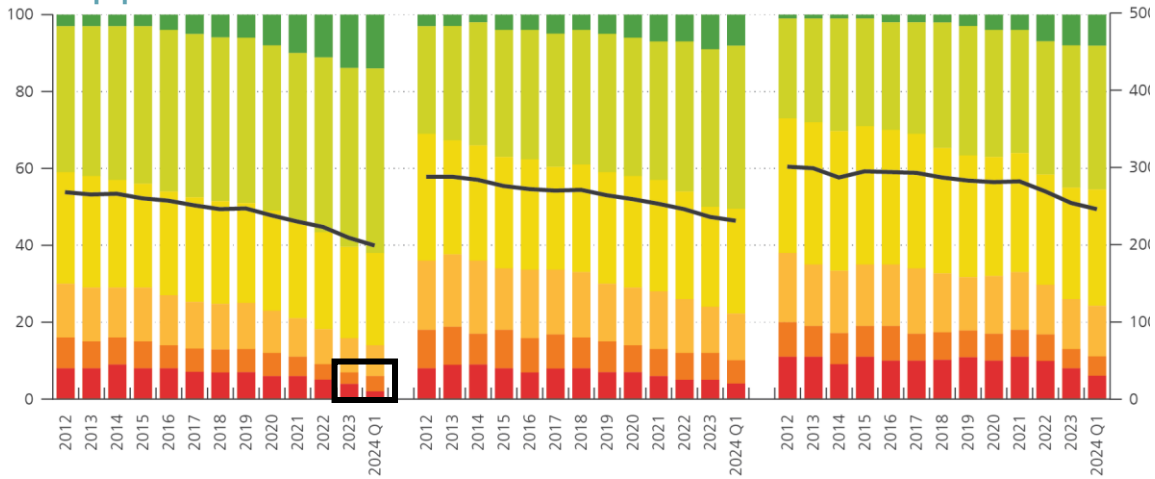
Région flamande

Région wallonne

Région de Bruxelles-Capitale

23 000 maisons

Appartements



Région flamande

Région wallonne

Région de Bruxelles-Capitale

2 000 appartements

A B C D E F

Label énergétique flamand

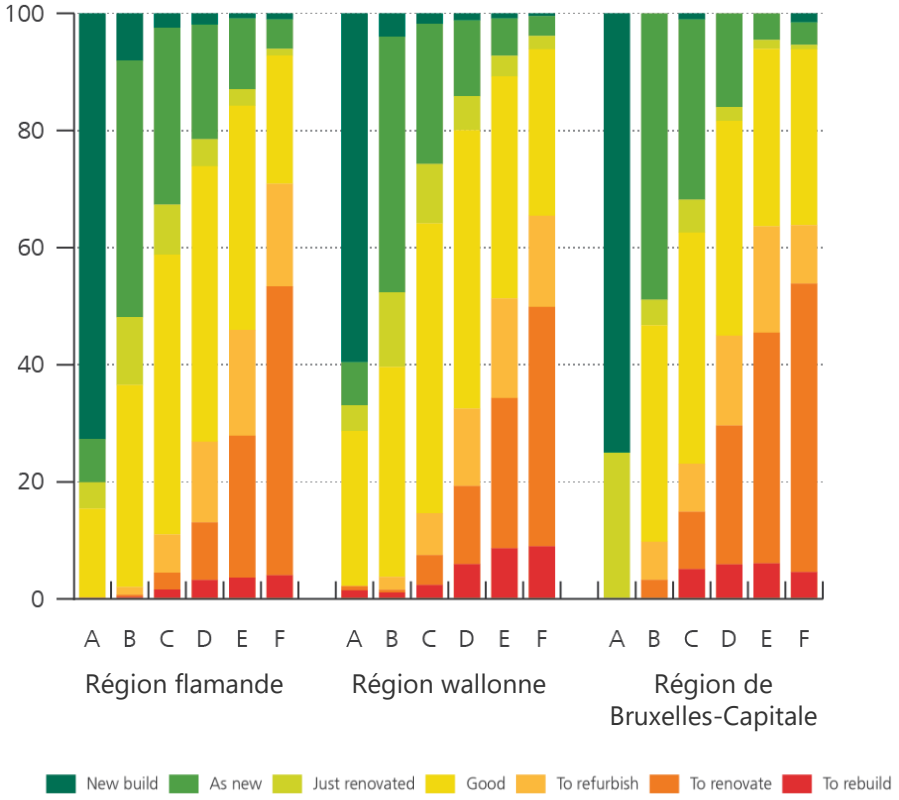
p.m. Score énergétique moyen (en kWh/m², échelle de droite)

[1] Note: cette ventilation des performances énergétiques des logements vendus est de moindre qualité que celle relative à l'ensemble du parc de logements pour les raisons suivantes: (a) les nouvelles constructions ne sont pas prises en compte ; (b) les maisons énergivores sont surreprésentées ; et (c) le certificat de performance énergétique est établi avant la vente et ne tient donc pas compte des rénovations effectuées ensuite..

La qualité globale des logements dotés d'un label énergétique E ou F est nettement inférieure à celle des logements plus économes en énergie

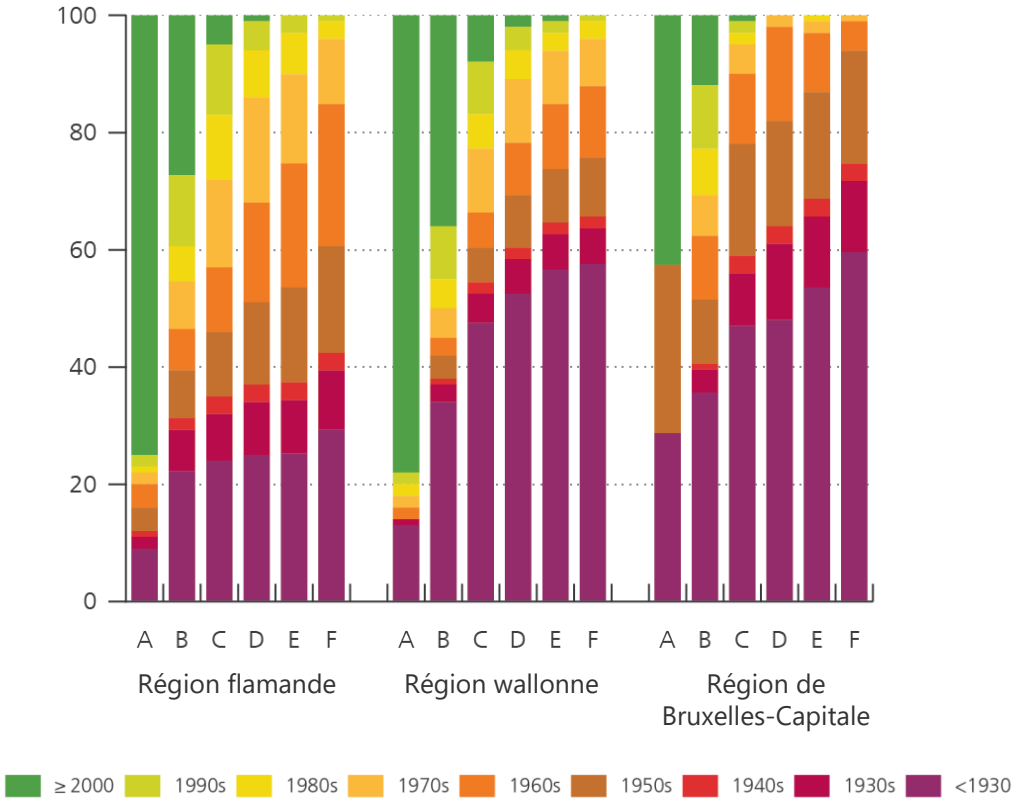
État déclaré du bâtiment[1]

(pourcentages des maisons vendues sur la période 2023-2024T1)



Année de construction

(pourcentages des maisons vendues sur la période 2023-2024T1)



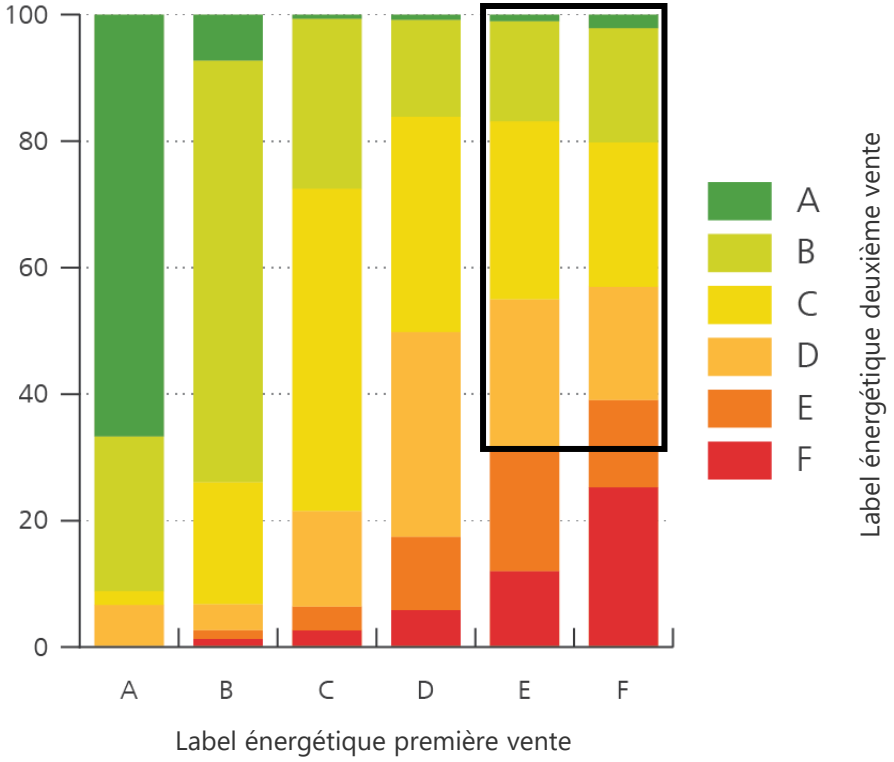
[1] L'état du bâtiment est indiqué par le vendeur dans l'annonce immobilière. Il constitue un reflet subjectif et souvent édulcoré de la réalité..

La plupart des acheteurs de logements dotés d'un label énergétique E ou F les rénovaient de toute façon au moins jusqu'au label D

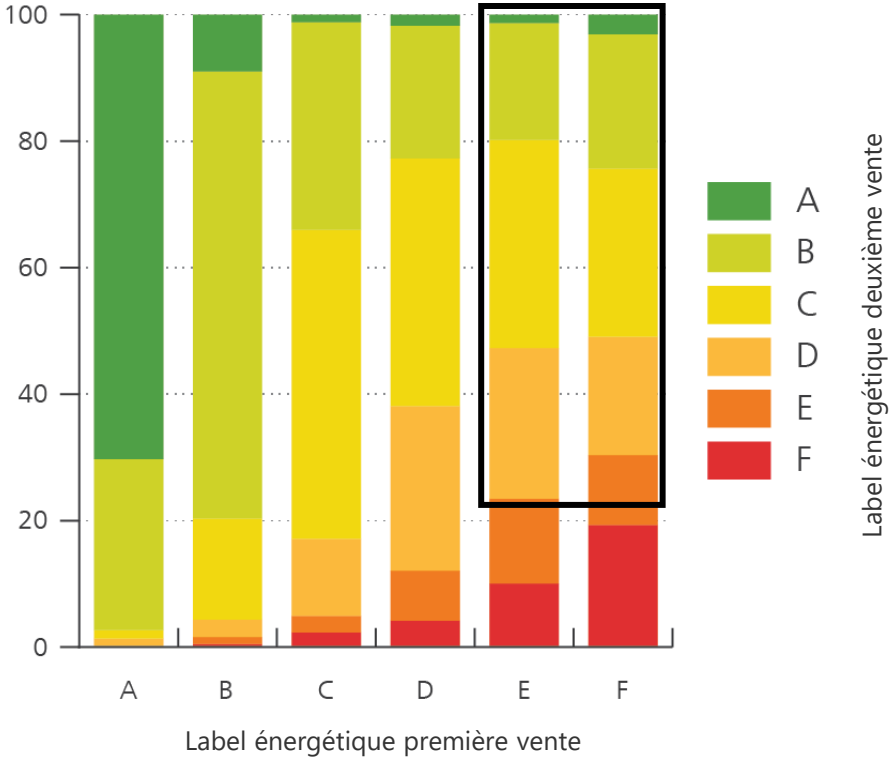
Changement de label énergétique pour les maisons flamandes vendues deux fois

(répartition du PEB pour la deuxième vente en fonction du PEB pour la première vente, pourcentages)

Deuxième vente en 2022



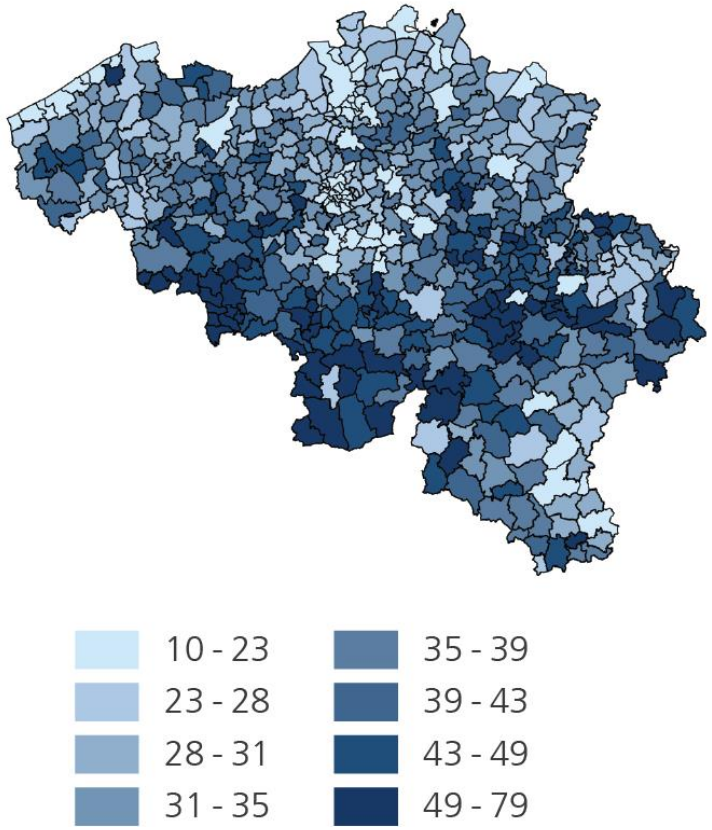
Deuxième vente en 2023-2024T1



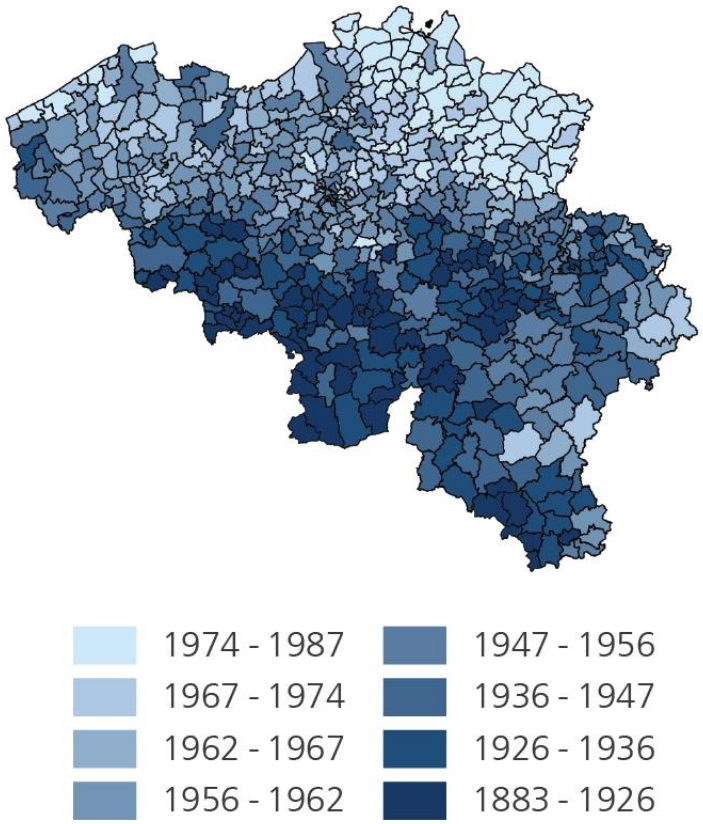
Le label énergétique E/F est moins fréquent dans les régions où les maisons sont plus récentes et dans les villes (où il y a plus d'appartements et de maisons de rangée)

Part des maisons vendues avec un label énergétique E/F[1]

(pourcentages)



Année moyenne de construction des logements vendus



[1] Dans un souci de comparabilité, nous utilisons la définition du label énergétique flamand également pour Bruxelles et la Wallonie.

4. Incidence du score énergétique sur les prix de maisons

Banque Nationale de Belgique
Eurosystème

Les maisons économes en énergie sont plus chères non seulement parce qu'elles affichent une plus grande efficacité énergétique, mais aussi parce qu'elles sont généralement plus récentes et en meilleur état

Exemple de maisons énergivores

Exemple de maisons économes en énergie

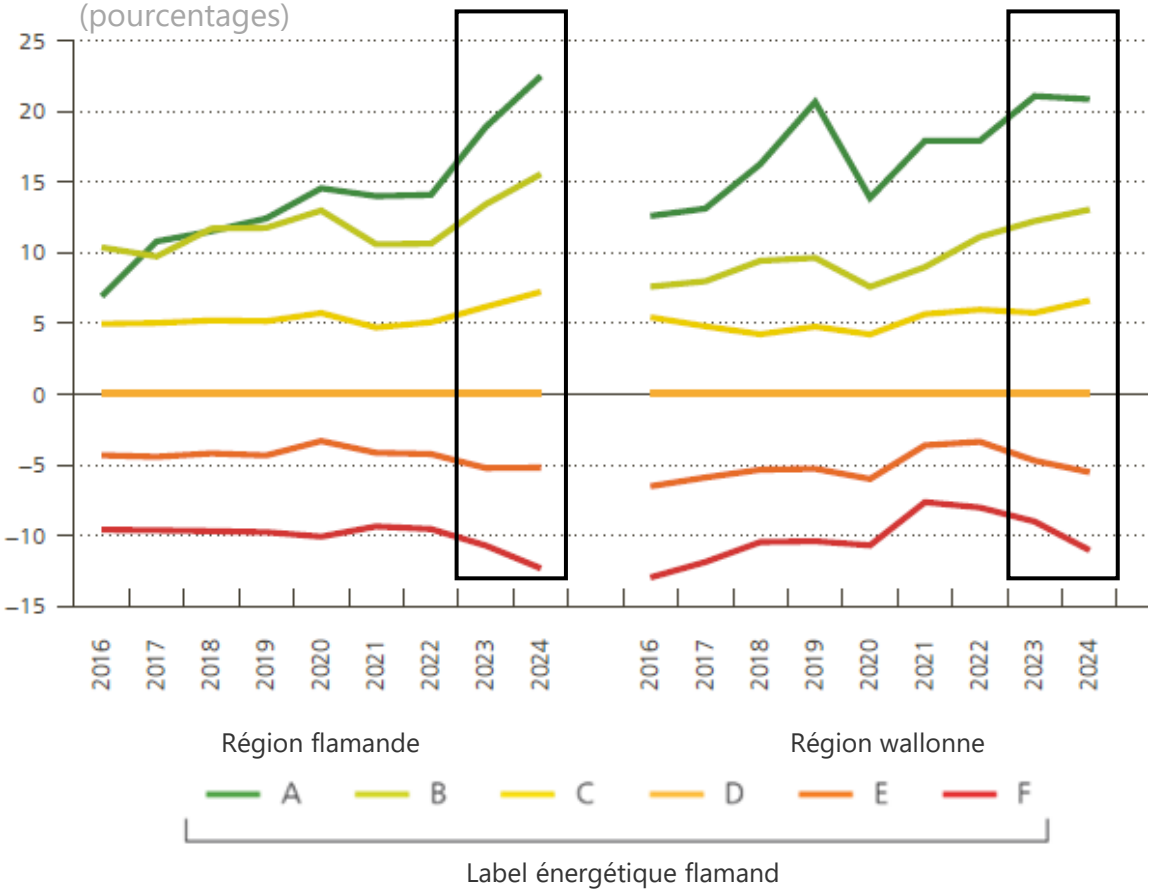
→ L'écart de prix moyen entre les labels surestime l'incidence du label énergétique sur le prix

→ Notre étude fournit une estimation de la différence de prix entre des maisons dotées de labels énergétiques différents, mais présentant pour le reste des caractéristiques identiques (e.a. âge, état du bâtiment, dimensions et localisation)

Le score énergétique, qui est déjà un déterminant majeur des prix des logements depuis des années, est devenu bien plus important encore depuis 2023

Écart de prix par rapport à une maison comparable ayant un label énergétique D[1]

(pourcentages)



Raisons de l'importance accrue du score énergétique depuis 2023

Les acheteurs et les banques tiennent de plus en plus compte du score énergétique en raison :

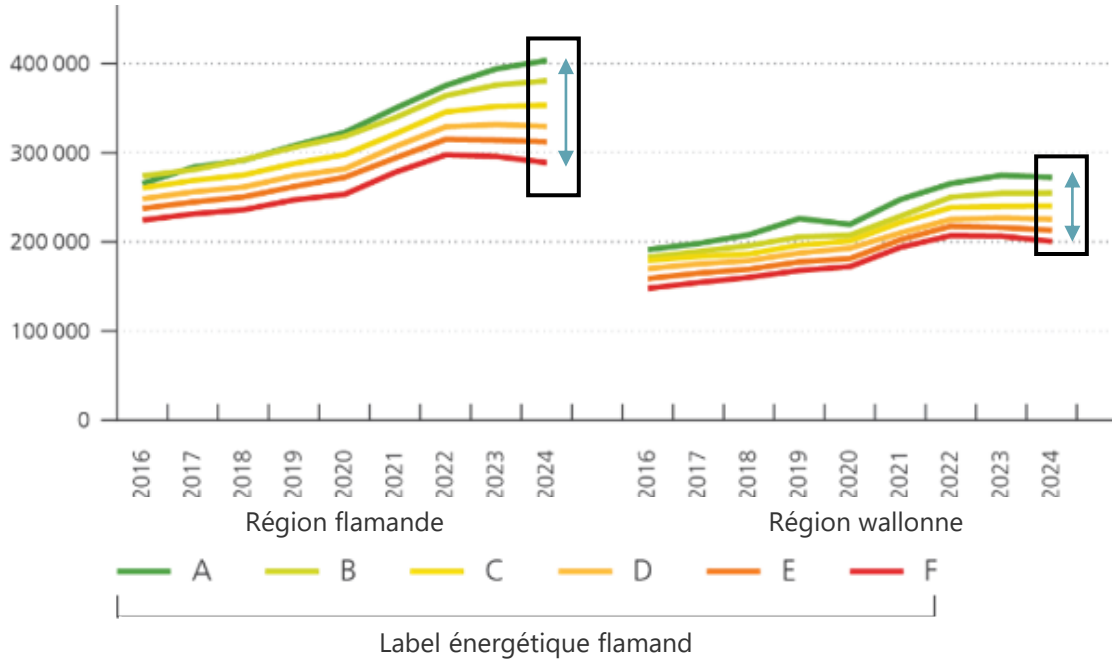
- Des obligations de rénovation actuelles et futures
- De la hausse des coûts de rénovation
- Des prix de l'énergie plus élevés et plus incertains
- Du prix du carbone pour le chauffage (ETS2 à partir de 2027)
- Les banques collectent plus les scores énergétiques

[1] Nous estimons la différence de prix d'une maison affichant un certain label énergétique par rapport à une maison comparable dotée d'un label D et présentant les mêmes caractéristiques (âge, type de maison, état général de la maison, taille de maison et emplacement similaires). Ces estimations doivent être interprétées avec prudence, car il s'agit d'une estimation économétrique et nous n'avons pas pu prendre en compte toutes les caractéristiques de qualité d'un logement.

La différence de prix entre label F et D était déjà élevée avant l'obligation de rénovation en Flandre et semble correspondre au coût moyen de la rénovation[1]

Prix corrigé pour tenir compte de la qualité, par label énergétique pour une maison aux caractéristiques moyennes

(en euros)



Hausse des prix estimée à la suite de l'amélioration du label énergétique (estimations 2024)

(en euro)

	Région flamande	Région wallonne
B→A	23 000	18 000
C→A	50 000	32 000
D→A	74 000	47 000
E→A	91 000	59 000
F→A	115 000	72 000
F→D	41 000	25 000

[1] Il convient toutefois de noter que le coût de la rénovation énergétique peut varier considérablement d'un logement, d'une région et d'un entrepreneur à l'autre, et qu'il est fonction des technologies et des matériaux utilisés. Ce coût dépend également du fait que la rénovation énergétique soit ou non une composante d'une rénovation plus globale réalisée pour des motifs structurels ou de confort et que le propriétaire effectue ou non les travaux (totalement ou partiellement). Il varie aussi selon que la rénovation fait partie d'un projet collectif de rénovation énergétique, que les subventions sont prises en compte et que des coûts supplémentaires sont inclus, tels que des frais de finition intérieure, des coûts propres au logement et des coûts liés à la gestion des déchets et au désamiantage

5. Impact de l'obligation flamande de rénovation sur les prix des logements

L'obligation flamande de rénovation a eu une incidence négative sur les prix d'environ 2 % pour les logements labellisés E ou F (et n'a pas eu d'impact sur les prix pour les labels les plus élevés)

Estimation de l'impact sur les prix de l'obligation flamande de rénovation pour les différents labels

(pourcentages)

	Entire period	Impact per quarter[1]	
Flemish Region			
EF vs D	−1.47***	Q1 2023	0.94
		Q2 2023	−0.98*
		Q3 2023	−0.87
		Q4 2023	−2.30***
		Q1 2024	−1.79***
		Q2 2024	−2.30***
		Q3 2024	−2.90***
Flemish vs Walloon Region			
EF	−1.31***	Q1 2023	−0.53
		Q2 2023	0.02
		Q3 2023	−0.85
		Q4 2023	−1.98***
		Q1 2024	−0.06
		Q2 2024	−2.07***
		Q3 2024	−3.98***
ABC	0.35	Q1 2023	−0.50
		Q2 2023	0.87
		Q3 2023	−0.23
		Q4 2023	0.81
		Q1 2024	−0.57
		Q2 2024	1.20*
		Q3 2024	0.57
D	−0.53	Q1 2023	−1.17
		Q2 2023	0.44
		Q3 2023	−1.31
		Q4 2023	−0.02
		Q1 2024	−1.40
		Q2 2024	−0.16
		Q3 2024	−0.20

[1] Nous estimons l'impact de l'obligation flamande de rénovation en comparant l'évolution des prix des maisons flamandes portant l'étiquette énergétique E/F à celle d'un groupe de contrôle (maisons flamandes portant l'étiquette D et maisons wallonnes portant l'étiquette E/F). Nous comparons également l'évolution des prix des maisons flamandes et wallonnes portant l'étiquette D et l'étiquette A/B/C.

Raisons expliquant les faibles effets négatifs sur les prix de l'obligation de rénovation en Flandre et implications en matière de redistribution

- Raisons pour lesquelles l'impact sur les prix de l'obligation flamande de rénovation n'a pas été plus important
  - Une majorité d'acquéreurs de logements labellisés E ou F rénovaient de toute façon leur bien afin d'obtenir au moins le label D
    → L'obligation de rénovation en tant que telle ne change pas grand-chose pour ces acheteurs
  - La baisse de prix pour ces logements était d'emblée considérable et semblait déjà couvrir en grande partie le coût de la rénovation
- Cette réduction de prix légèrement plus importante pour les maisons énergivores a des effets redistributifs
  - Légère incidence négative sur le patrimoine des propriétaires de ces logements à forte intensité énergétique
  - Il s'en dégage une petite marge de manœuvre financière pour les acquéreurs de ces logements afin de réaliser une rénovation énergétique
  - Pour les acheteurs qui n'avaient pas l'intention de rénover leur habitation, l'obligation de rénovation implique un investissement obligatoire considérable, qui vient s'ajouter au prix d'achat
    → Cela peut entraver l'accès à la propriété pour les acheteurs potentiels qui ne disposent pas d'une capacité de remboursement suffisante

Conclusion

Conclusion

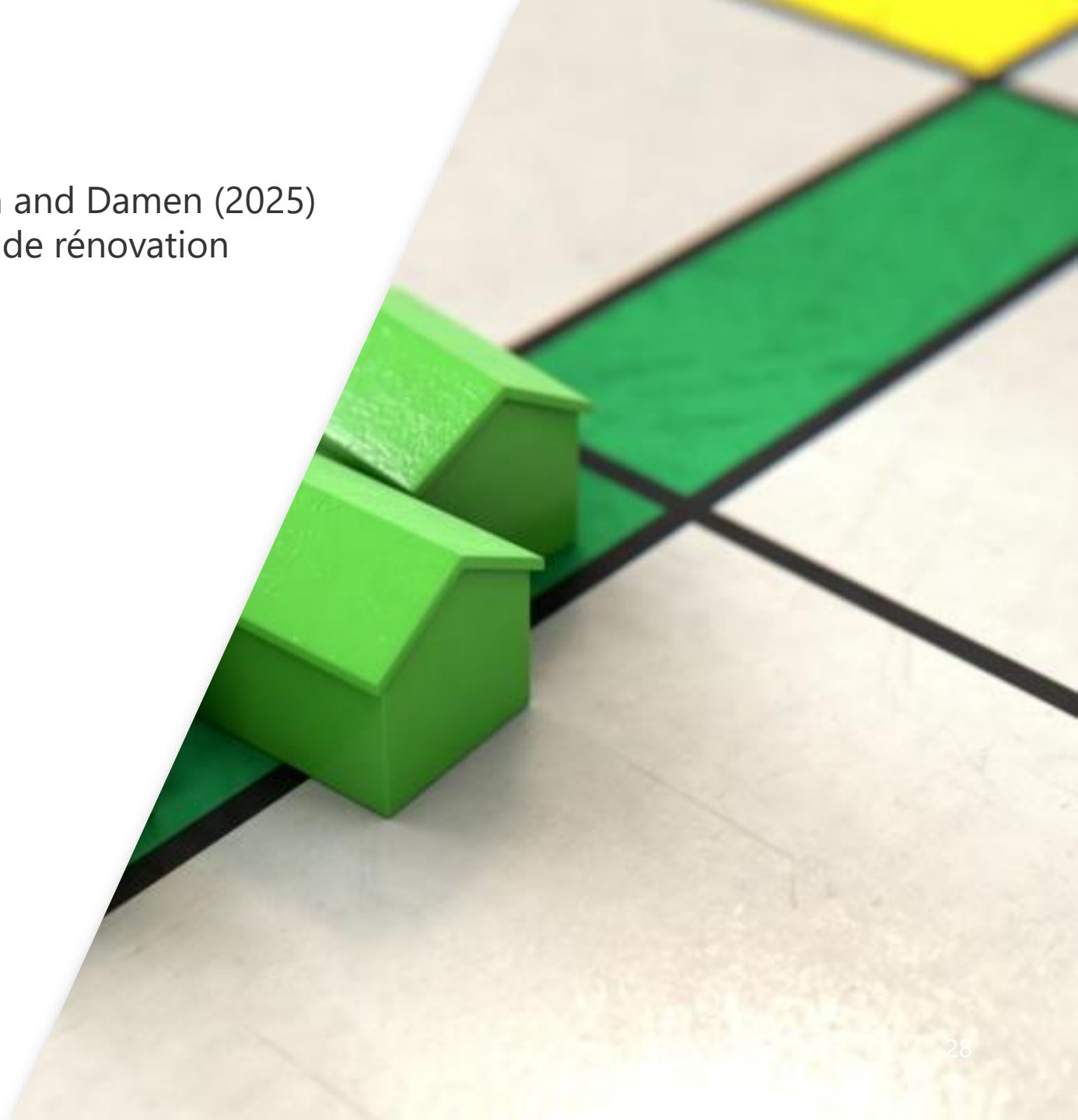
- Le marché du logement s'est ralenti depuis 2023 en raison de la hausse des taux d'intérêt, avec une forte baisse de l'activité dans le secteur de la construction neuve

- L'augmentation de l'offre est nécessaire pour freiner la croissance des prix, améliorer l'accessibilité financière et faire face à l'augmentation du nombre de ménages

- Le score énergétique est devenu un facteur déterminant du prix plus important encore

- Obligation flamande de rénovation : retombées négatives mineures sur les prix des habitations portant le label énergétique E ou F
  → Raison : de nombreux acquéreurs rénovaient de toute façon ces logements et le coût de la rénovation était déjà largement inclus dans leur prix
  → Cette réduction de prix légèrement plus élevée entraîne des effets redistributifs

- La Flandre est actuellement la seule région au monde à imposer une obligation de rénovation aux acheteurs
  → Nos conclusions sont importantes pour les nombreux autres pays qui envisagent des politiques similaires

Référence

- Reusens, Vastmans, Vandenbergh, van Kempen and Damen (2025)
  Effet sur les prix des logements de l'obligation de rénovation énergétique en Région flamande
  Revue économique de la BNB, 2025, n° 1