

## Communiqué de presse

---

Contact: Isabel Box  
Title: Marketing & Communications Manager  
Tel: +32 (0)2 302 25 51  
Mobile: +32 (0)485 31 79 63  
Email: [ibox@deloitte.com](mailto:ibox@deloitte.com)

---

### **Le marché résidentiel européen connaît une révolution durable grâce à l'accent mis sur l'ESG**

**Malgré les défis du développement durable et les chocs des taux d'intérêt, la Belgique conserve des caractéristiques de marché stables par rapport à ses pays voisins. Elle aura besoin d'une approche holistique pour relever ces défis à l'avenir.**

**Bruxelles, le 3 octobre 2023** – Deloitte publie aujourd'hui la douzième édition du Deloitte Property Index, qui analyse et compare les marchés de l'immobilier résidentiel dans 27 pays d'Europe. En raison des différents défis auxquels le marché immobilier est confronté, l'activité en Belgique a été réduite de 2% en 2022. Malgré la baisse des transactions, les prix des nouveaux logements ont maintenu la même tendance avec une augmentation annuelle de 8% en 2022. Les investisseurs considèrent l'augmentation des taux d'intérêt comme le plus grand défi pour le secteur. Par conséquent, davantage de personnes sont contraintes d'entrer sur le marché de la location.

#### **La Belgique enregistre toujours des prix plus élevés mais moins de transactions**

Alors qu'une hausse des prix a été enregistrée en 2022, le marché immobilier belge a connu une baisse de 2% de son activité de transaction par rapport à l'année précédente. Le prix de transaction moyen d'un logement neuf est passé à 3 102 € par mètre carré, soit une hausse de 8% par rapport à 2021. Les investisseurs professionnels désignent la hausse des taux d'intérêt comme principale responsable, ce qui a entraîné un comportement plus hésitant sur le marché et une décompression des rendements résidentiels (le rendement de base pour les ventes en bloc se situant entre 4,5 et 5,0%). Un autre aspect important est que les investisseurs privés ont été dissuadés par l'augmentation des droits d'enregistrement en Flandre, qui ont atteint 12%, ce qui a entraîné une baisse des transactions malgré la réduction à 3% des droits d'enregistrement pour l'acquisition de la première et unique maison. En outre, la Belgique est l'un des rares pays à enregistrer une baisse des nouvelles constructions, qui ont diminué de 5,7%.

*"Nous nous attendons à ce que le marché européen se refroidisse en 2023 avec une légère baisse des prix, mais nous ne pensons pas que cela se produira en Belgique dans la même mesure que dans d'autres pays. Le marché immobilier belge est historiquement plus stable. En outre, le taux d'offre de nouveaux logements devrait ralentir dans les années à venir, alors que le nombre de ménages augmente, ce qui entraînera une pénurie de logements et une hausse des prix. Par ailleurs, le report ou l'annulation de nouveaux projets de construction stabilise les prix, car la demande de logements durables et de qualité reste forte",* explique Danny Stas, Real Estate sector Lead chez Deloitte Belgique.

#### **La réalité économique pousse les ménages belges à se tourner de plus en plus vers le marché de location**

La combinaison de prêts hypothécaires plus chers et de l'augmentation des coûts de l'énergie et de la construction fait qu'il est difficile pour de nombreux ménages d'acheter un logement abordable, en particulier à Bruxelles et dans les grandes villes flamandes. Par conséquent, les ménages se tournent de plus en plus vers le marché locatif comme alternative plus abordable. Bruxelles, où le loyer mensuel moyen est de 14,0 euros par mètre carré, se classe 26e sur 66 villes étudiées. Les villes européennes les plus chères pour les locataires sont Dublin (32,8 euros par mètre carré par mois), Paris (28,5 euros par mètre carré par mois) et Oslo (28,0 euros par mètre carré par mois).

*"Bruxelles est un marché locatif intéressant par rapport aux autres capitales de l'UE, même si la Belgique reste l'un des pays les plus taxés d'Europe, ce qui affecte l'accessibilité",* déclare Frédéric Sohet, Partner du secteur immobilier chez Deloitte Belgique.

Par rapport à l'année dernière, la Belgique est passée de la troisième à la première place en termes d'accessibilité au logement en Europe (sur la base des salaires bruts). Cette évolution va à l'encontre du sentiment général que ressent le marché belge. Le fait que la Belgique soit en tête du classement est probablement dû au pouvoir d'achat des Belges, qui est resté relativement stable en

raison de l'indexation automatique des salaires. D'un autre côté, la Belgique reste l'un des pays les plus taxés d'Europe, ce qui se traduit par une diminution des revenus disponibles pour le logement.

Il est nécessaire d'avoir une vision plus holistique de l'habitation, en s'éloignant du "coût total de la propriété" pour aller vers le "coût total de la vie", où des facteurs supplémentaires tels que le coût des impôts, de la nourriture, des soins de santé, de la mobilité, etc. sont également pris en compte.

L'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires constitue un revers pour le secteur immobilier, même si les taux d'intérêt sont relativement plus bas en Belgique que dans d'autres pays européens. Avec une moyenne de 2 % sur l'ensemble de l'année 2022, la Belgique se classe toujours au quatrième rang des 27 pays étudiés pour ce qui est des taux d'intérêt les plus bas.

*"Le marché immobilier européen a été confronté à des défis majeurs ces derniers mois, tels que la hausse des taux d'intérêt, des coûts de l'énergie, des prix des matériaux de construction et des coûts de la main-d'œuvre. Tous ces défis font qu'il est moins abordable pour les ménages de posséder une maison",* explique Danny Stas.

### **Le marché résidentiel européen connaît une révolution durable et récompense les investissements dans les pratiques de construction écologique**

La révolution durable devrait continuer à stimuler la croissance du secteur de l'immobilier résidentiel en Europe, car les investisseurs reconnaissent les rendements financiers des "pratiques d'investissement responsable". Les considérations ESG prennent de plus en plus d'importance sur le marché résidentiel en Europe, les promoteurs et les investisseurs adoptant des pratiques de construction écologiques, intégrant des caractéristiques sociales et examinant minutieusement les pratiques de gestion des sociétés immobilières pour bénéficier de "primes vertes". Dans le même ordre d'idées, les acheteurs se tournent de plus en plus vers des bâtiments économes en énergie pour attirer les locataires et se conformer aux réglementations à venir. Ces bâtiments offrent plusieurs avantages, notamment des coûts énergétiques moindres grâce à une consommation réduite, des prix de vente plus élevés et des délais de vente plus courts.

*"La durabilité restera un élément important du marché immobilier belge dans les années à venir",* ajoute Danny Stas. *"En moyenne, les maisons dont l'indice PEB est compris entre 100 et 199 sont vendues à des prix 10,9 % plus élevés que les maisons comparables dont l'indice PEB est moins performant, et se vendent en moyenne 25 % plus rapidement."*

Toutefois, l'acquisition de biens immobiliers durables se heurte à des difficultés liées aux conditions économiques qui limitent le pouvoir d'achat des ménages et à un manque d'offre de logements économes en énergie. Aujourd'hui, ce sont principalement les nouvelles constructions qui répondent aux exigences les plus strictes en matière d'ESG, alors que le parc immobilier existant nécessite souvent une rénovation complète et doit faire face à des coûts d'investissement élevés pour se conformer aux réglementations, tandis que l'écologisation de la source d'énergie pourrait déjà suffire à atteindre les objectifs en matière de durabilité.

Une vision plus holistique sera nécessaire pour faire face à tous les défis mentionnés ci-dessus afin de fournir des logements abordables et durables pour tous.

\*\*\*

### **Deloitte en Belgique**

Avec plus de 6 000 collaborateurs répartis dans 11 bureaux en Belgique, Deloitte est la plus grande organisation dans le domaine de l'audit, de la comptabilité, des conseils juridiques et fiscaux, de la consultance, des services de conseil financier et des services de conseil en matière de risques.

Nos services s'adressent aux plus grandes entreprises nationales et internationales ainsi qu'aux PME, au secteur public et aux organisations à but non lucratif. Deloitte Belgique est une organisation indépendante et autonome et un cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Pour l'exercice 2022, un chiffre d'affaires de 704 millions d'euros a été réalisé.

Deloitte Belgium BV est la filiale belge de Deloitte NSE LLP, un cabinet membre de Deloitte Touche Tohmatsu Limited qui se concentre sur la plus haute qualité dans la fourniture de services et de conseils professionnels. Ses services sont basés sur une stratégie globale couvrant plus de 150 pays. À cette fin, l'expertise de plus de 415 000 professionnels est disponible sur tous les continents. Pour l'exercice 2022, le chiffre d'affaires s'est élevé à plus de 59,3 milliards de dollars américains.

Deloitte fait référence à un cabinet membre de Deloitte, à une ou plusieurs entreprises associées, ou à Deloitte Touche Tohmatsu Limited, qui est une société privée à responsabilité limitée au Royaume-Uni ("DTTL"). DTTL et ses cabinets membres sont des entités juridiquement distinctes et indépendantes. DTTL (également connu sous le nom de "Deloitte Global") ne fournit pas de services aux clients. Pour une description plus détaillée de la structure juridique de DTTL et de ses cabinets membres, veuillez consulter le site <http://www.deloitte.com/about>.