

Communiqué de presse – 4 décembre 2025

Baromètre Bas-Carbone des Investisseurs Immobiliers en Belgique.

Les principaux enseignements du premier benchmark national lié à la décarbonation du secteur immobilier.

A propos de l'initiative

Le secteur immobilier belge est confronté à une mutation sans précédent. Rien qu'à Bruxelles, **20 milliards d'euros¹** seront nécessaires pour rénover les immeubles de bureaux, avec **plus de 8,4 millions¹ de m² à transformer d'ici 2050** pour **atteindre les objectifs climatiques**.

Dans le même temps, les rénovations lancées sans engagement préalable – c'est-à-dire sur une base spéculative – se font rares, alors que la disponibilité des immeubles prime est historiquement faible : moins de **3 %²** dans de nombreuses capitales européennes, et à peine plus de 2 % dans le quartier européen de Bruxelles. Cette tension sur l'offre, combinée à une **reprise du marché locatif** accentue l'importance de la **performance carbone**, devenue un critère essentiel pour préserver la valeur des actifs à long terme.

C'est précisément dans ce décor que s'inscrit le *Baromètre Bas-Carbone des Investisseurs immobiliers*, la **première étude** offrant aux investisseurs immobiliers actifs en Belgique **une voix collective sur leur transition bas-carbone**. Inspirée du Baromètre français réalisé par Business Immo et présenté au SIBCA – le salon de l'immobilier Bas Carbone – à Paris en septembre, l'initiative belge est portée par **Pulse (Groupe CFE)**, en collaboration avec le **Belgian Green Building Council (BGBC)** et l'éditeur spécialisé en actualités immobilières **Expertise**.

Le Baromètre repose sur la consultation de **43 investisseurs actifs en Belgique**, couvrant l'ensemble des segments majeurs de l'immobilier et représentant un portefeuille cumulé de plus de **42 milliards d'euros**. Un échantillon hautement représentatif, équivalant à près des **deux tiers** des portefeuilles d'Expertise Top 100 (~ 65 milliards €), le classement des plus grands portefeuilles immobiliers de Belgique.

¹ JLL : Opportunities through obsolescence: Belgium, April 2025

² Savills: European Office Occupational Spotlight, Q3 2025

L'étude mesure leur perception des efforts de décarbonation menés par le secteur immobilier en Belgique et offre un éclairage précis sur les stratégies bas-carbone mises en œuvre pour répondre à un marché en pleine transformation.

Sa mission : installer **un benchmark récurrent** apportant **transparence** sur les priorités, le niveau de maturité et l'évolution des stratégies de décarbonation des investisseurs.

Résultats clés (L'ensemble des graphiques est disponible dans le document « *Belgian Low-Carbon Investor Barometer* » en annexe.)

1. La décarbonation est désormais une priorité généralisée

Près de **9 investisseurs belges sur 10** jugent la décarbonation importante malgré les pressions macroéconomiques – preuve que la transition s'impose comme un **impératif stratégique**.

2. Le secteur immobilier belge est perçu comme en retard

58 % estiment que la Belgique est à la traîne dans sa transition, alors qu'en France la majorité considère leur marché en avance.

3. Une réglementation utile... mais encore insuffisante pour accélérer

68 % jugent les règles européennes et belges utiles à très utiles, mais **30 %** les perçoivent comme un frein – un cadre nécessaire, mais encore trop complexe.

4. La rénovation, moteur central de la transition

70 % privilégient la **rénovation du bâti existant**, loin devant les acquisitions bas-carbone (19 %) ou l'arbitrage de portefeuille (9 %).

La transition sera tirée avant tout par la **revalorisation du patrimoine existant**.

5. L'inquiétude liée à la liquidité des actifs est le principal moteur vers la neutralité carbone

Pour **49 %** des investisseurs, le principal déclencheur est désormais la **liquidité des actifs**, signe d'une prise de conscience de l'impact du carbone sur la valeur et la négociabilité des biens. La demande des locataires/clients suit (23 %), tandis que la motivation climatique – pourtant centrale dans le débat public – n'arrive qu'en troisième position (16 %). Contrairement à la France, où le critère lié à l'urgence climatique

domine, la Belgique reste avant tout guidée par le risque de décote et d'obsolescence.

6. Le manque de standards communs est le principal frein

30 % pointent l'absence de standards dans le secteur comme premier obstacle, suivis par les outils de mesure (19 %) et le manque d'expertise (14 %). Ce constat souligne un défi central pour la Belgique : **disposer d'un cadre clair, cohérent et réellement opérationnel** pour guider la transition.

7. La performance carbone impacte directement la valeur

79 % des investisseurs anticipent une **décote** sur les actifs non alignés — preuve de la matérialité financière du carbone sur le marché belge. Et 56% envisagent même une décote de plus de 15%.

8. Objectifs climatiques : des progrès, mais plus lents qu'en France

77 % des investisseurs belges disposent d'une stratégie bas-carbone (vs 95 % en France), mais **1 sur 5** (21%) n'a toujours **aucun objectif carbone** — une part significativement plus élevée qu'en France (15,4 %).

9. Les certifications comptent

Les certifications environnementales occupent une place importante pour une large majorité d'investisseurs : **7 sur 10** les considèrent comme **importantes à très importantes** lors des acquisitions. **BREEAM** reste la certification **la plus détenue et la plus recherchée en acquisition**.

10. Belgique vs France : ambition identique, maturité inégale

La Belgique partage l'ambition climatique de la France, mais son niveau de maturité reste inférieur : **23 %** des investisseurs belges **élaborent encore leur stratégie**, alors qu'en France **95 % du marché l'a déjà établie**. En revanche, la Belgique se montre **plus réactive**, avec **trois fois plus d'intentions de vendre rapidement** les actifs non alignés.

Conclusion générale

Le secteur immobilier belge entre résolument dans l'ère bas-carbone, mais la transition révèle **des niveaux de maturité contrastés** entre acteurs.

Les investisseurs sont engagés, mais une majorité estime que le pays **prend du retard** par rapport à ses voisins — en raison du **manque de standards communs**

et d'un **cadre réglementaire jugé nécessaire**, mais encore **trop peu structurant** pour accélérer la mise en œuvre

La transition est portée par la **rénovation**, la prise en compte des risques de **liquidité et l'impact financier du carbone**. Mais elle reste freinée par une **maturité très hétérogène** : certains acteurs avancent rapidement – notamment via des intentions de cession plus rapides des actifs non alignés – tandis qu'une part significative du marché tarde encore à formaliser des objectifs carbone.

Dans ce contexte, le Baromètre – lancé par **Pulse by CFE, BGBC et Expertise News** – offre désormais une **base factuelle commune** pour aligner le secteur et **accélérer la transition bas-carbone en Belgique**

Contact presse et interviews

Des interviews peuvent être organisées avec les experts de Pulse (Groupe CFE), du BGBC ou d'Expertise News.

- Pulse by CFE – Project Lead
Thibaut Mahieu, Co-fondateur
- Belgian Green Building Council – Expert Insights
Gilles Vanvolsem, Managing Director
- Expertise (Expertise News/Retail Focus/Square Info) – Editorial & Market Analysis
Martijn Reviers, Rédacteur en Chef

Contact presse :

Gwennaëlle Festraets
Gwennaëlle_festraets@cfel.be

+32 496 28 25 26

Marketing & Communication CFE

Document joint : *Résultats du Low-Carbon Investor Barometer*

A propos de Pulse

Pulse est un acteur engagé de la transformation durable de l'immobilier, lancé par le groupe CFE en juin 2024 pour répondre à l'obsolescence croissante des bâtiments. Au-delà de la rénovation, Pulse revalorise les actifs en combinant performance énergétique, confort des usagers et rentabilité durable. Grâce à une approche intégrée – audit, conseil, travaux et contrat de performance énergétique – nous accompagnons les propriétaires de bâtiments (investisseurs institutionnels, privés ou corporate) dans leur trajectoire de décarbonation. S'appuyant sur l'expertise de terrain et l'ADN d'innovation du groupe CFE, Pulse est un véritable one-stop shop pour rendre les bâtiments plus résilients, attractifs et conformes aux enjeux de demain. Des résultats concrets : baisse des

consommations, réduction des émissions de CO₂, amélioration du bien-être des occupants et revalorisation patrimoniale. Revaloriser aujourd'hui, c'est préserver demain.

www.pulse-cfe.com

A propos d'Expertise

En tant qu'éditeur, Expertise rend compte des événements, transactions et évolutions les plus importants du secteur immobilier en Belgique et au Luxembourg, les relie aux acteurs de marché de premier plan et les traduit en tendances claires et en informations à valeur ajoutée. Avec près de 35 ans d'expérience, Expertise est devenu le média de référence pour le professionnel de l'immobilier en matière d'actualités, de données et de tendances dans l'immobilier commercial. Les actualités du marché sont regroupées dans trois newsletters: Expertise News (immobilier d'entreprise & d'investissement), Retail Focus (immobilier commercial & expansion) et Square Info (immobilier résidentiel).

www.expertisenews.be

A propos du Belgian Green Building Council

Le Belgian Green Building Council (Belgian GBC) est une association indépendante qui rassemble des acteurs de toute la chaîne de valeur du bâtiment – du financement à la conception, de la production de matériaux à la gestion, de l'urbanisme jusqu'aux utilisateurs finaux – ainsi que les universités et centres de recherche belges actifs sur ces thématiques. Nos 80 membres composent un panel représentatif. Regroupant des entreprises de différentes tailles et cumulant un chiffre d'affaires de quelques 15 milliards d'Euros. Membre du World Green Building Council et de son réseau européen, notre mission est d'accélérer la transition vers un secteur immobilier belge prêt pour l'avenir, tout en positionnant la Belgique au cœur des échanges et coopérations internationales. Nous visons la pérennité à long terme du secteur, un patrimoine immobilier robuste et décarboné, ainsi que la reconnaissance de la Belgique comme leader européen en immobilier durable.

<https://www.belgiangbc.be>