

L'Espagne reste le 1^{er} choix du Belge

Les prix de l'immobilier espagnol sont toujours sous le niveau d'avant 2009. Les 45-55 ans figurent parmi les nouveaux investisseurs.

• Dominique WAUTHY

Même si la Grèce, Chypre et l'Italie en crise perdent aujourd'hui des plumes dans les prix de l'immobilier, c'est toujours vers l'Espagne que le Belge (23,2 % d'investisseurs) se tourne le plus pour sa seconde résidence à l'étranger. Là où les prix ont diminué de 42 % lors des huit dernières années. Les investissements de nos compatriotes en immobilier espagnol ont atteint un niveau record en 2015.

Durant le premier semestre de 2015, ce ne sont pas moins de 1 539 habitations espagnoles qui ont été vendues aux Belges. C'est pratiquement le double du nombre de Belges ayant acquis une demeure en Espagne lors de la même période en 2012. France, Italie, Autriche et Portugal sont également très prisés.

Rendement locatif : jusqu'à 9 % !

L'offre va d'un appartement d'environ 60 000 € à une villa dont le prix peut varier entre 150 000 et 600 000 €. BNP indique, qu'après une année 2015 record, il est probable que le niveau des transactions se stabilise cette année autour de 8,5 milliards € (contre 9 milliards € en 2007).

Si la grande majorité des transactions est aujourd'hui réalisée par des 45-55 ans, le groupe des 35 à 45 ans rejoint à présent celui des 55 à 65 ans en matière d'intérêt pour la seconde résidence. Mais la spéculation pure et dure n'est plus la principale raison de l'acquisition ;

même si un acquéreur sur cinq espère bien tirer profit d'un rendement locatif. Ce public plus jeune considère en effet l'immobilier comme un investissement attrayant.

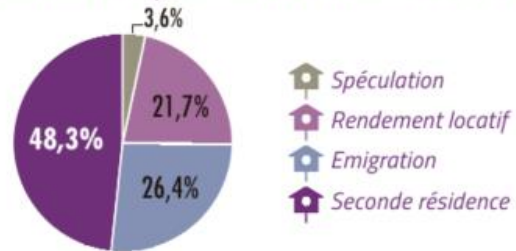
En louant dans les périodes où on ne peut occuper soi-même le bien, des rendements locatifs intéressants peuvent être réalisés. Un rendement de 6 à 9 % serait même tout à fait réaliste. Pour un investissement de 200 000 € par exemple, cela donne 12 à 18 000 €/an.

Mais cela, c'est pour l'Autriche, très prisée du printemps à l'automne par les amoureux de nature. En Espagne, il faudra plutôt tenir compte d'un rendement locatif deux fois moins élevé, pour 10 semaines de haute saison.

Ceux qui achèteront en 2016 dans la péninsule ibérique feront encore de bonnes affaires ; même en n'apportant pas plus de 40 % de fonds propres et malgré une remontée progressive des prix, surtout dans le neuf. Et il faut aussi tenir compte de frais s'ajoutant au prix d'achat du bien (notaire, impôts, financement, accompagnement juridique et fiscal, gardiennage, assurances...).

L'exonération éventuelle pour votre seconde résidence dépend aussi de sa situation. Chacune des 17 régions d'Espagne dispose de règles fiscales propres. Vous pouvez ainsi faire don à vos enfants d'un appartement à Majorque ou à Madrid sans avoir à payer de droits de donation. ■

Raison de l'acquisition d'un bien à l'étranger



Top 3 belge des secondes résidences à l'étranger



« Un bon rapport soleil/prix »

Jean-Charles Bodart et son agence Secundo sont spécialisés dans la seconde résidence espagnole : « On a débüté en 2009 et on vend une centaine de biens par an, majoritairement des appartements. Comptez 100 000 € pour 2 chambres. Mais cela débute à 60 000 € si on se contente d'une seule chambre, sans piscine... » Pour l'agent installé dans le Namurois et qui dispose aussi d'un bureau permanent en Espagne, le public revient avec une conjoncture plus favorable : « On a en effet de nombreux quadragénaires qui après avoir fini de payer leur maison se tournent vers cet investissement et qui

allient l'intérêt fiscal avec le plaisir d'escapades ensoleillées à différents moments de l'année. »

L'agence se défend de faire appel à des sous-traitants. Sur place, ses propres employés s'occupent des dossiers jusqu'à la remise des clés et bien après. Pour gagner la confiance des futurs propriétaires, il est important de sécuriser la transaction avec avocat et notaire sur place. Et puis de vérifier également s'il n'existe aucune infraction urbanistique.

« Le client a la garantie de conser-



ver le même interlocuteur. De plus, quand l'achat se fait lorsque la commercialisation du bien en est à ses débuts, c'est-à-dire quand le bâti sort du sol, un acompte de 30 % est déposé auprès du promoteur avec garantie

bancaire à la clé. » Si l'agence Secundo lorgne aussi le Portugal et la Croatie, l'Espagne et son climat restent à ses yeux pour l'heure le meilleur rapport soleil/prix. ■

» Second Home Expo, du 13 au 15 février Flanders Expo Gent
www.secondhome-expo.be
www.secundo.com