

Espagne, le premier choix



SECUNDO

En matière d'offre, l'appartement est le maître-achat.

« Espagne est le premier choix des seconds résidents belges à l'étranger. Pour son climat agréable, ses kilomètres de plages – le marché est principalement côtier, ramassé au sud-ouest du pays et dans les îles – et, surtout, ses petits prix. « Avec la crise de 2008, la brique espagnole a perdu 30 à 70 % de sa valeur », acquiesce Davy Lefèvre, CEO de l'agence spécialisée Secundo (Namur). « Depuis cinq ans, les prix remontent. Ils sont désormais 10 à 30 % plus bas que leur niveau d'avant-crise. » Une progression qui ira en s'intensifiant, rapporte-t-il, les prévisions tablant sur une hausse de 30 % de l'immobilier espagnol endéans trois à cinq ans.

La mer ou le golf

Si la Costa del Sol a concentré les velléités immobilières des Belges dès les années 1960-1970, c'est dorénavant la Costa Blanca (Valence et le sud d'Alicante) qui s'attire leurs faveurs. Entre les deux, la Costa Almeria émerge. « Elle reprend les codes de la Costa del Sol – plus verte, plus aride, entre mer et montagne, encore sauvage –, mais aux prix de la Costa Blanca », souligne Davy Lefèvre. Et d'ajouter à la liste la région de Murcie, qui décolle depuis peu.

En matière d'offre, l'appartement est le maître-achat, neuf de préférence. D'après les statistiques espagnoles, une transaction sur trois signées par des Belges portera sur du neuf, contre une à deux sur dix quand l'acquéreur est français, allemand ou néerlandais. « Grandes fenêtres, douches italiennes, vastes espaces et belles terrasses sont autant de points d'attention pour nos compatriotes, qui se font plaisir, rassurés par la garantie décennale à la clé », glisse le CEO de Secundo.

Sans surprise, la vue sur mer est plébiscitée. « Mais elle a un

coût », prévient Davy Lefèvre. « Être à 5-10 minutes du front de mer permet, à l'inverse, de profiter de prix intéressants et... d'une piscine quand on veut se rafraîchir. » Tant qu'à prendre la voiture pour une journée à la plage, certains acquéreurs n'hésitent pas à s'enfoncer davantage dans les terres pour s'installer à proximité d'un village ou à l'orée d'un golf. « Les golfs sont de bonnes alternatives au littoral, avec des vues préservées, de beaux décors et des prix encore abordables », assure l'expert. **FRÉDÉRIQUE MASQUELIER**

L'ABC DE L'ACHAT

Le rôle du notaire étant réduit, c'est un avocat qui accompagnera l'acquéreur d'un bien en Espagne tout au long de la procédure. Un avocat local, qui plus est, puisque l'urbanisme et le logement relèvent de la compétence des 17 régions que compte le pays. Concrètement, la première étape pour devenir propriétaire d'un bien (mais aussi pour ouvrir un compte bancaire ou immatriculer un véhicule) consiste à demander un Numéro d'identification d'étranger (NIE). Cela nécessite un délai de quelques semaines auprès du consulat d'Espagne à Bruxelles. Pour le reste, la démarche est assez similaire, si ce n'est que la vente est scellée non pas par la signature d'un compromis mais par le versement d'un acompte, la Reserva. L'acte authentique est ensuite signé devant un notaire. D'un point de vue fiscal, l'impôt sur les transmissions patrimoniales est comparable aux droits d'enregistrement chez nous. Il varie de 6 à 10 % selon la valeur du bien et la région compétente. Si le vendeur est un professionnel, la transaction sera soumise à une TVA de 10 %. A noter que certaines Régions encouragent le premier investissement en diminuant le taux de TVA. Les honoraires du notaire (2 % dont 1,5 % pour l'enregistrement de l'acte) et ceux de l'avocat (1 % + TVA) s'ajoutent à l'impôt.