



# BAROMÈTRE DE LA SECONDE RÉSIDENCE

Exercice 2023

Juin 2024

PRÊTS POUR VOTRE MONDE



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

La banque  
d'un monde  
qui change



# PROGRAMME

Paysage immobilier en Belgique

---

Les principales tendances pour  
les secondes résidences

---

Les principales tendances pour  
les secondes résidences en Belgique

---

Les principales tendances pour  
les secondes résidences à l'étranger

---

Impact climatique et fiscal pour  
les secondes résidences à l'étranger



Partie 1

# PAYSAGE IMMOBILIER EN BELGIQUE EN 2023

PRÊTS POUR VOTRE MONDE





# 29,9

Montant total des  
crédits  
hypothécaires  
contractés\*

Milliards d'euros

(-30% entre 2022 et 2023)





-30%  
2022-2023

## Paysage immobilier en Belgique

# Nombre de crédits octroyés

270.000  
2021

255.000  
2022

180.000  
2023

# Prix médian pour l'achat d'une habitation



Maisons de 2 ou 3 façades (de type fermé + demi-fermé)

260.000 €

+2%

Maisons de 4 façades ou plus (de type ouvert)

369.000 €

+2,5%

Appartements

239.000 €

+3,9%



Partie 2

# LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES SECONDES RÉSIDENCES EN 2023

PRÊTS POUR VOTRE MONDE



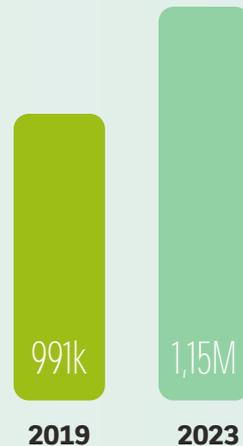


## Les principales tendances pour les secondes résidences

# Le nombre de multipropriétaires belges toujours en hausse

~1,15M

C'est le nombre estimé de multipropriétaires belges, en Belgique et à l'étranger. Une hausse de plus de 7% par rapport à 2022 et de 16% au cours des cinq dernières années\*.



\* Source : nombre de déclarations de résidences secondaires – SPF Finances et estimation de BNP Paribas Fortis



-36%

2022-2023

En nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire a reculé par rapport à 2022\*.

## Les principales tendances pour les secondes résidences

# Ralentissement du marché

25%

Un emprunt sur quatre chez BNP Paribas Fortis concerne une résidence secondaire.

8%

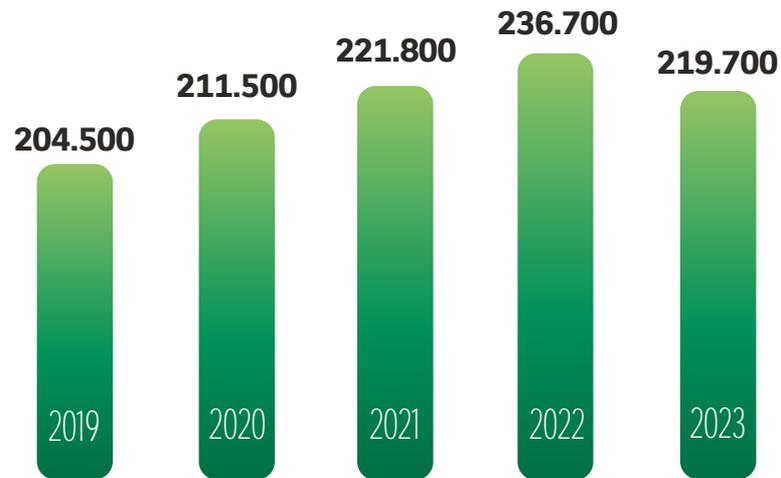
des crédits destinés à l'achat d'une résidence secondaire sont des « crédits bullets ».



## Les principales tendances pour les secondes résidences



### Montant moyen emprunté (EUR)



> Evolution du **montant moyen emprunté (EUR)**, quel que soit le but (mise en location ou usage propre) ou le lieu (Belgique ou étranger).

Partie 3

# LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES SECONDES RÉSIDENCES EN BELGIQUE

PRÊTS POUR VOTRE MONDE





## Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

# Le nombre de multipropriétaires en Belgique toujours en hausse

# 931.000

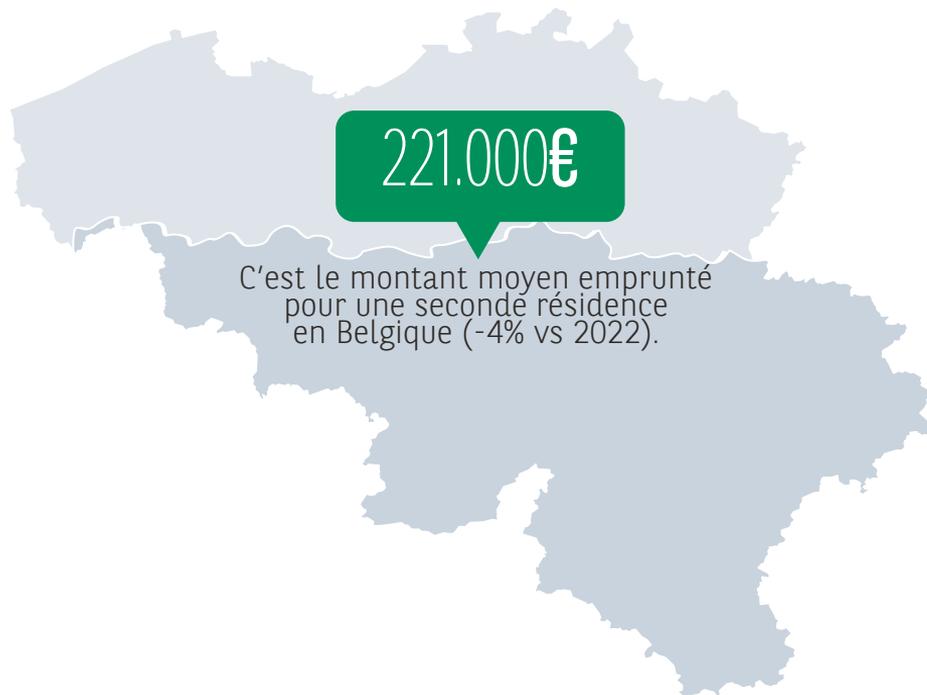
C'est le nombre estimé de Belges qui disposent d'au moins une résidence secondaire en Belgique en 2023, en hausse de 7% par rapport à 2022\*.



# Les achats en Belgique



Plus de 9 emprunts hypothécaires pour une résidence secondaire sur 10 chez BNP Paribas Fortis sont destinés à un achat en Belgique.



Répartition géographique des achats d'une seconde résidence en Belgique



## Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

# Maison ou appartement ?



Appartement

28%

Maison

68%

Terrain, parking...

4%



## Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

### Maison ou appartement ?

56%

> À la **Côte belge\***, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent davantage les appartements (56%) que les maisons (39%).

50%

> À **Bruxelles\*\***, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent presque tout autant les appartements (50%) que les maisons (46%).



83%

> En **Ardenne\*\*\***, les prêts accordés pour une seconde résidence concernent principalement des maisons (83%).



\* Côte belge: en prenant en compte les 10 stations balnéaires.

\*\* Bruxelles: en prenant en compte les 19 communes.

\*\*\* Ardenne: en prenant en compte 56 communes se trouvant entièrement ou partiellement en Ardenne.



## Zoom sur les chiffres clés 2023



### Montant

221.000

Euros  
(vs 234.000 € en 2022)



### Durée

216

Mois  
(vs 201 en 2022)



### Mensualités

1.295

Euros  
(vs 1.173 € en 2022)



### Endettement

47%

(vs 46% en 2022)



### Quotité

71%

(vs 71% en 2022)



### Taux fixe

96%

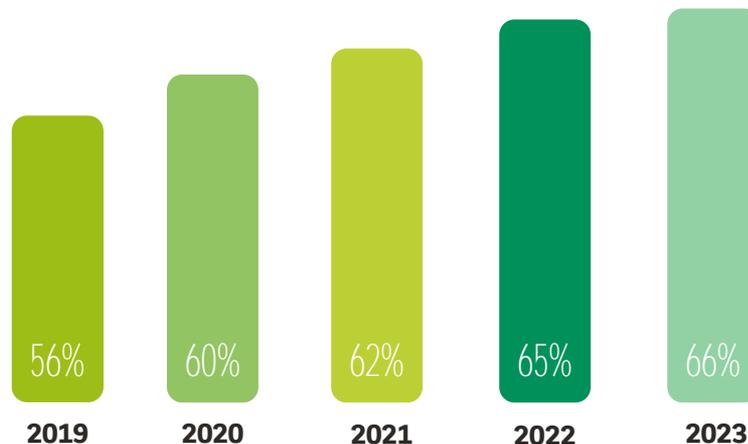
(vs 87% en 2022)



# Une seconde résidence en Belgique à des fins locatives

66%

> La majorité des secondes résidences situées en Belgique et financées par BNP Paribas Fortis ont pour objectif de dégager des **revenus locatifs**.



> **Montant moyen** emprunté pour une seconde résidence avec pour objectif de dégager des **revenus locatifs**.

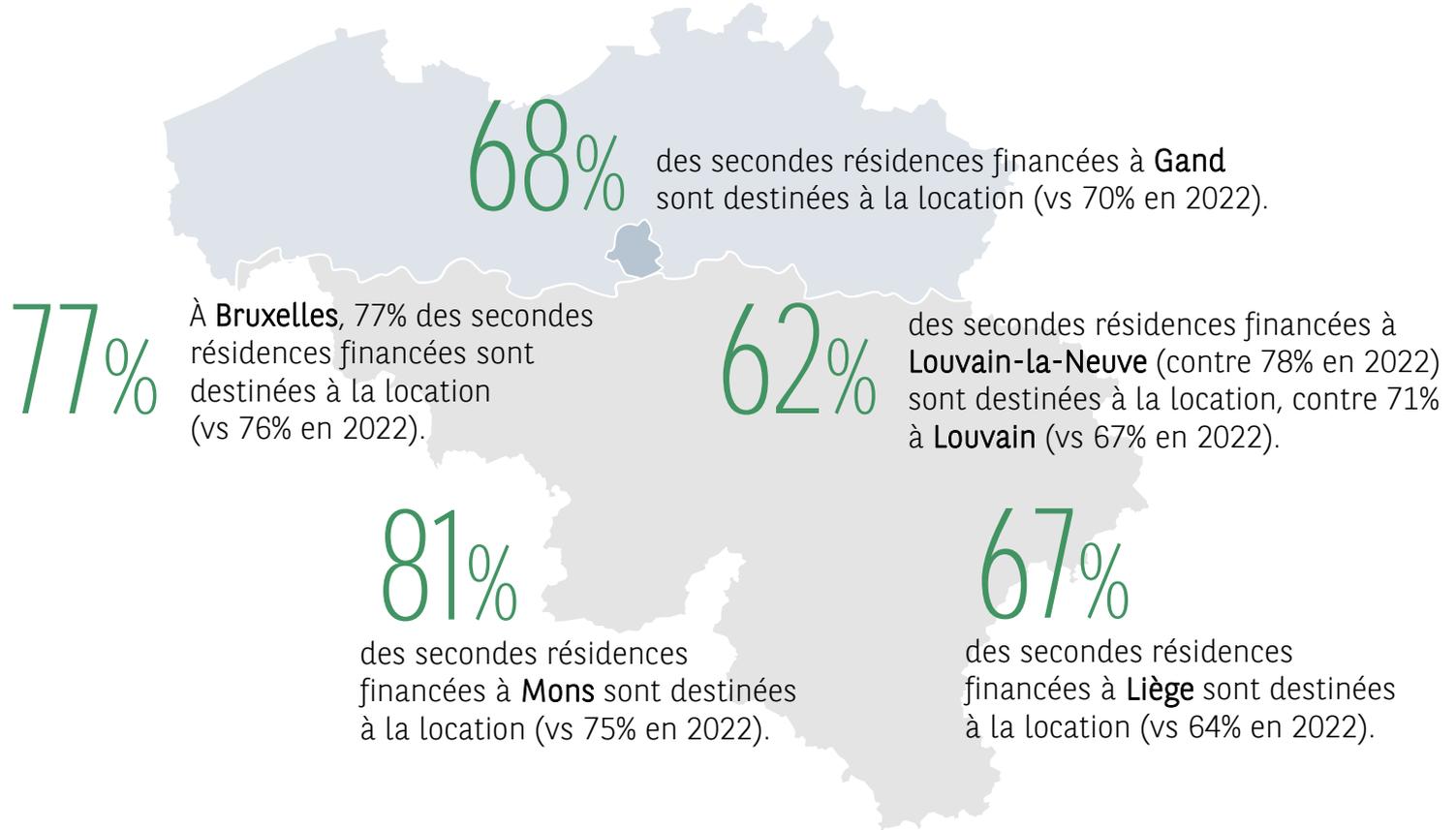


225.500

Euros  
(vs 234.700 € en 2022)



## Les villes universitaires et la location





-42%

2022-2023

En nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire à la Côte belge a reculé par rapport à 2022.

## Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique

### La Côte belge

7%

des secondes résidences achetées en Belgique se situent à la côte belge\*.

59%

Près de 6 secondes résidences situées à la Côte belge sur 10 sont destinées à un usage récréatif.

TOP 3

**Ostende** (18%), **Knokke** (7%) et **Bruges** (6%).

C'est le trio des stations balnéaires les plus recherchées par les emprunteurs pour une seconde résidence, quel que soit le but (mise en location ou à usage propre).

\* En prenant en compte les 10 stations balnéaires.  
Source : chiffres 2023 - BNP Paribas Fortis



-37%  
2022-2023

En nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire dans les Ardennes a reculé par rapport à 2022.

## Les principales tendances pour les secondes résidences en Belgique Les Ardennes

4,5%

des secondes résidences achetées en Belgique se situent dans les Ardennes\*.

61%

Six secondes résidence sur 10 sont destinées à des fins locatives.

TOP 3

**Bastogne** (10%), **Verviers** (9%) et **Spa** (4,5%).

C'est le trio des villes ardennaises les plus recherchées par les emprunteurs pour une seconde résidence, quel que soit le but (mise en location ou usage propre).

\* En prenant en compte 56 communes se trouvant entièrement ou partiellement en Ardenne.  
Source : chiffres 2023 - BNP Paribas Fortis

Partie 4

# LES PRINCIPALES TENDANCES POUR LES SECONDES RÉSIDENCES À L'ÉTRANGER

PRÊTS POUR VOTRE MONDE



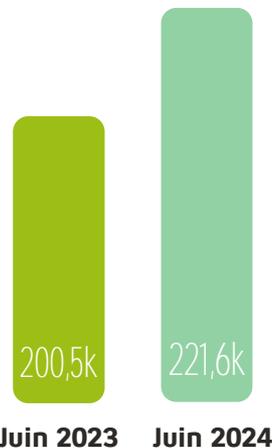


## Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

# Toujours plus de Belges à l'étranger

221.679

C'est le nombre de Belges qui possèdent au moins une résidence secondaire à l'étranger au 11 juin 2024, en hausse de 10% par rapport à juin 2023\*.



\* Source : nombre de déclarations de résidences secondaires à l'étranger - SPF Finances

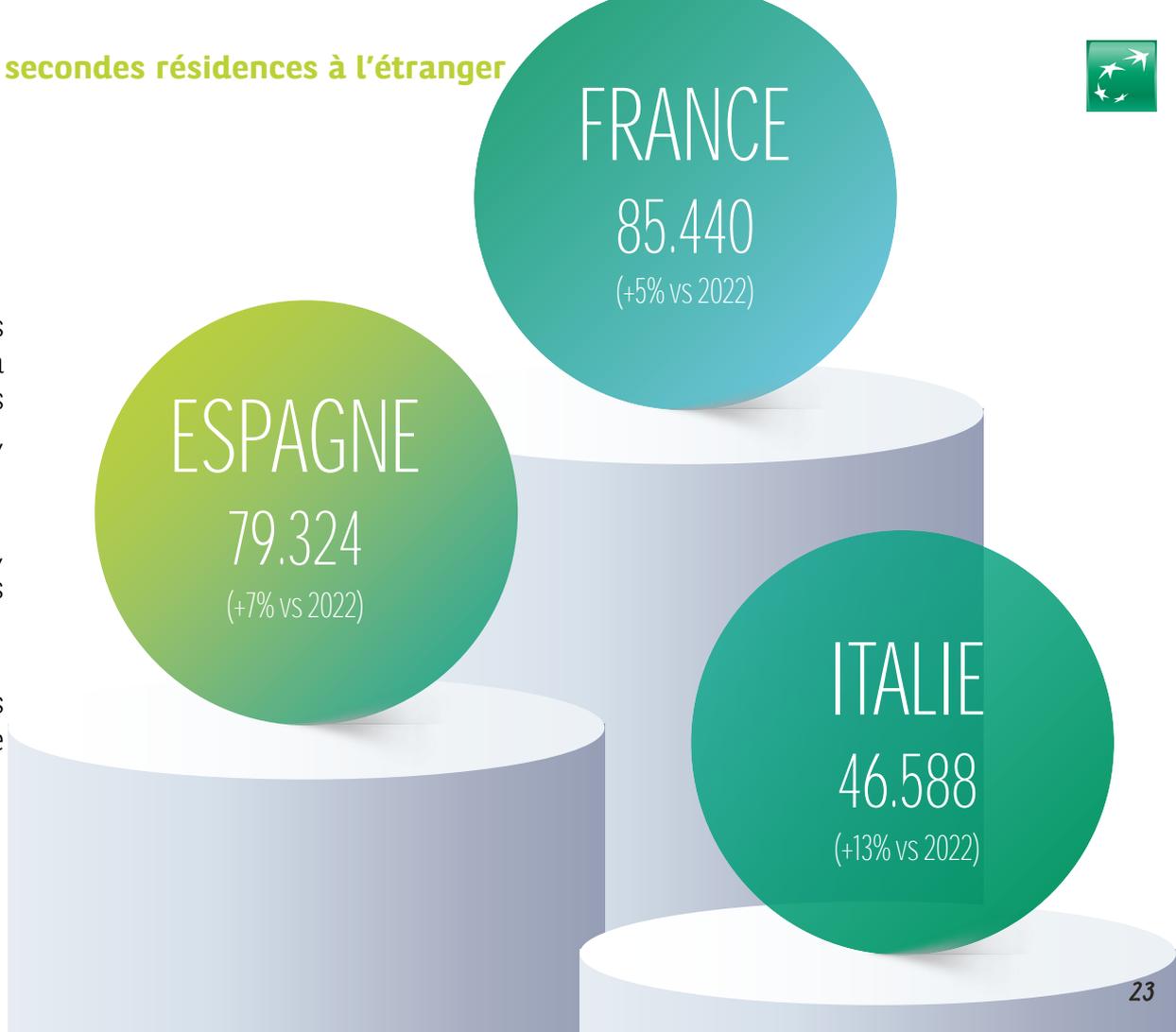


## Le TOP 3 des propriétés à l'étranger

En compatibilisant l'ensemble des propriétés détenues par des Belges à l'étranger, les contribuables Belges détiennent 85.440 propriétés en France, soit 26,95% des propriétés à l'étranger.

L'Espagne reste en deuxième position, avec 79.324 propriétés dans les mains de belges (25,02%).

Avec 46.588 propriétés détenues par des Belges (14,69%), l'Italie complète le podium.





7%

En 2023, les résidences secondaires représentaient 7% de l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés pour les secondes résidences à l'étranger.

## Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger Les Belges à l'étranger

-33%

Chez BNP Paribas Fortis, en nombre de dossiers, le marché de la résidence secondaire à l'étranger a baissé de 33% par rapport à 2022.



## Zoom sur les chiffres clés 2023



### Montant

197.600

Euros  
(vs 265.700 € en 2022)



### Durée

164

Mois  
(vs 155 en 2022)



### Mensualités

1.185

Euros  
(vs 1.198 € en 2022)



### Endettement

45%

(vs 45% en 2022)



### Quotité

73%

(vs 70% en 2022)



### Taux fixe

97%

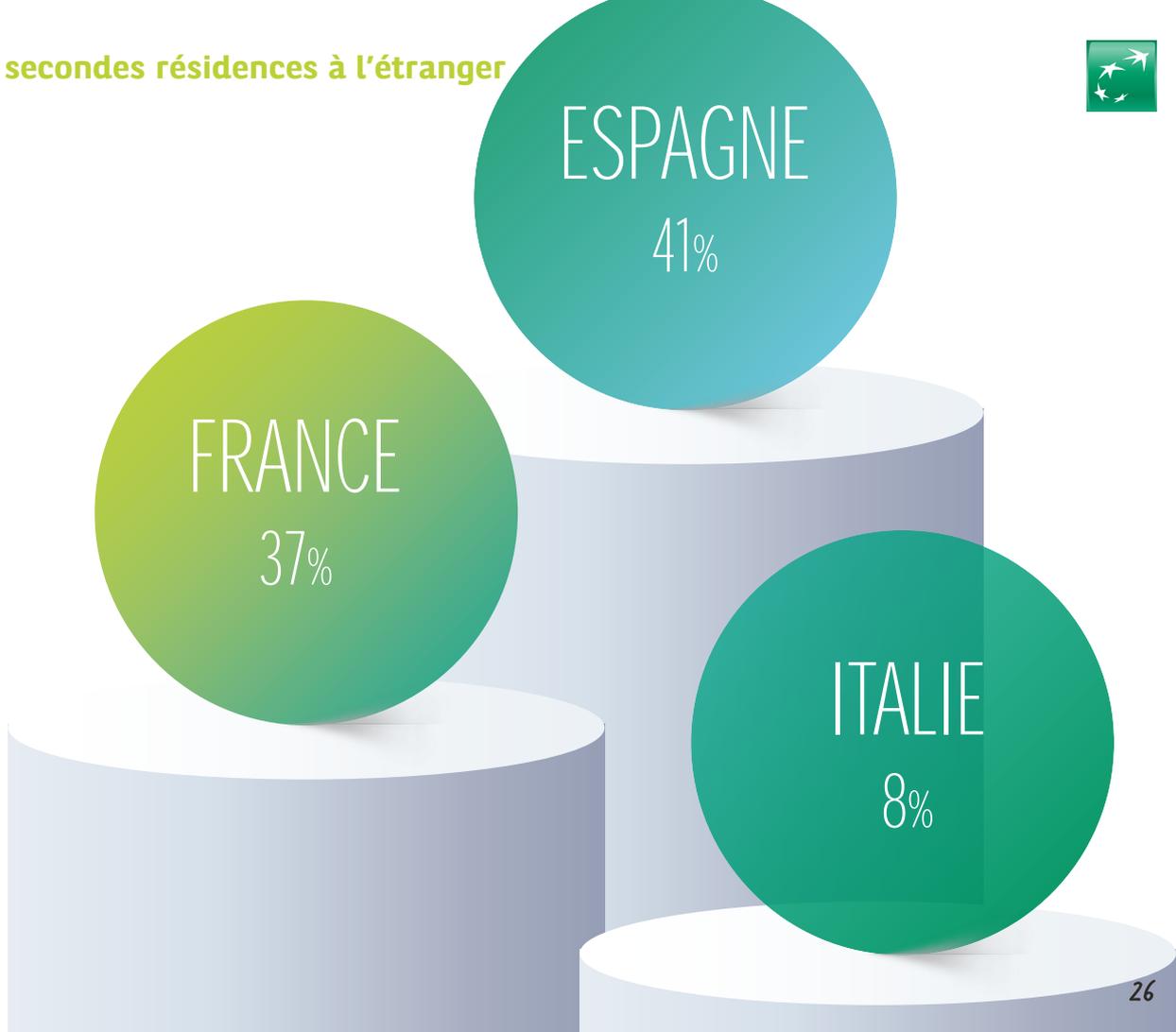
(vs 95% en 2022)



## Le TOP 3 des principales destinations à l'étranger

C'est le podium des destinations à l'étranger privilégiées par les emprunteurs en 2023 pour une seconde résidence, quel que soit le but (usage propre et/ou locatif).

En nombre de dossiers, l'Espagne englobe 41% de la demande de crédits hypothécaires pour une seconde résidence à l'étranger, suivi de la France avec 37% du nombre de dossiers. L'Italie ferme la marche avec 8%.



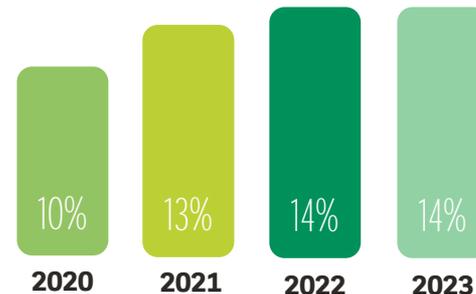


## Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

# Des résidences secondaires pour générer (parfois) des revenus

14%

Les secondes résidences à l'étranger servent moins souvent à générer des revenus locatifs.





## Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

### Profil type

14%

Si les + de 55 ans représentent un peu plus d'un emprunteur sur deux pour une seconde résidence à l'étranger (54%), les - de 40 ans représentent 1 acheteur sur 7 (14% contre 9% en 2022).

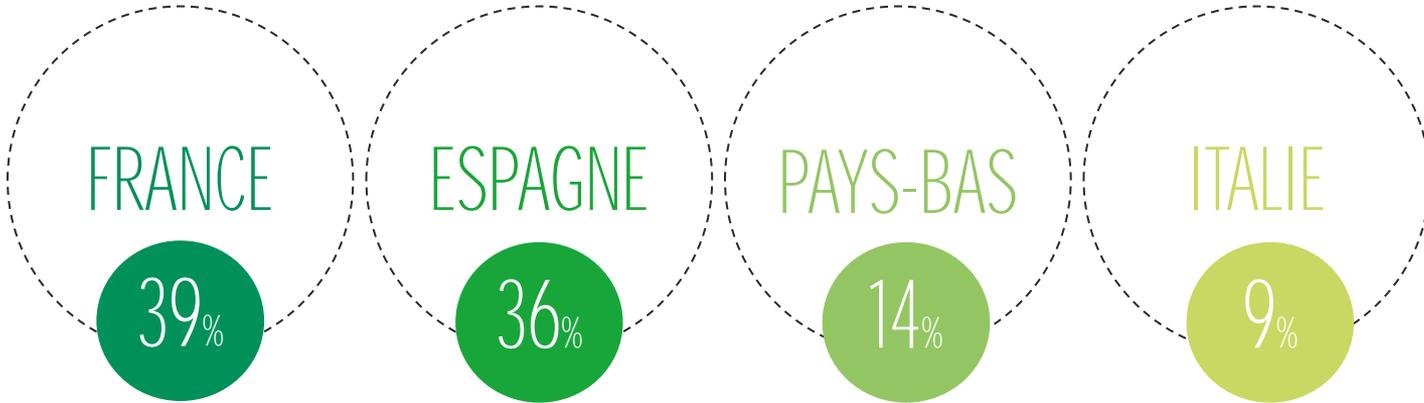
30%

des emprunteurs ayant acheté une seconde résidence en Espagne sont âgés de moins de 45 ans (contre 20% en 2022).



## Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

# Secondes résidences à l'étranger à des fins locatives\* : où ?



Lorsque la seconde résidence est destinée à des **fins locatives**, la **France** se profile comme la première destination à l'étranger en 2023, suivie de l'**Espagne**, des **Pays-Bas** et de l'**Italie**.

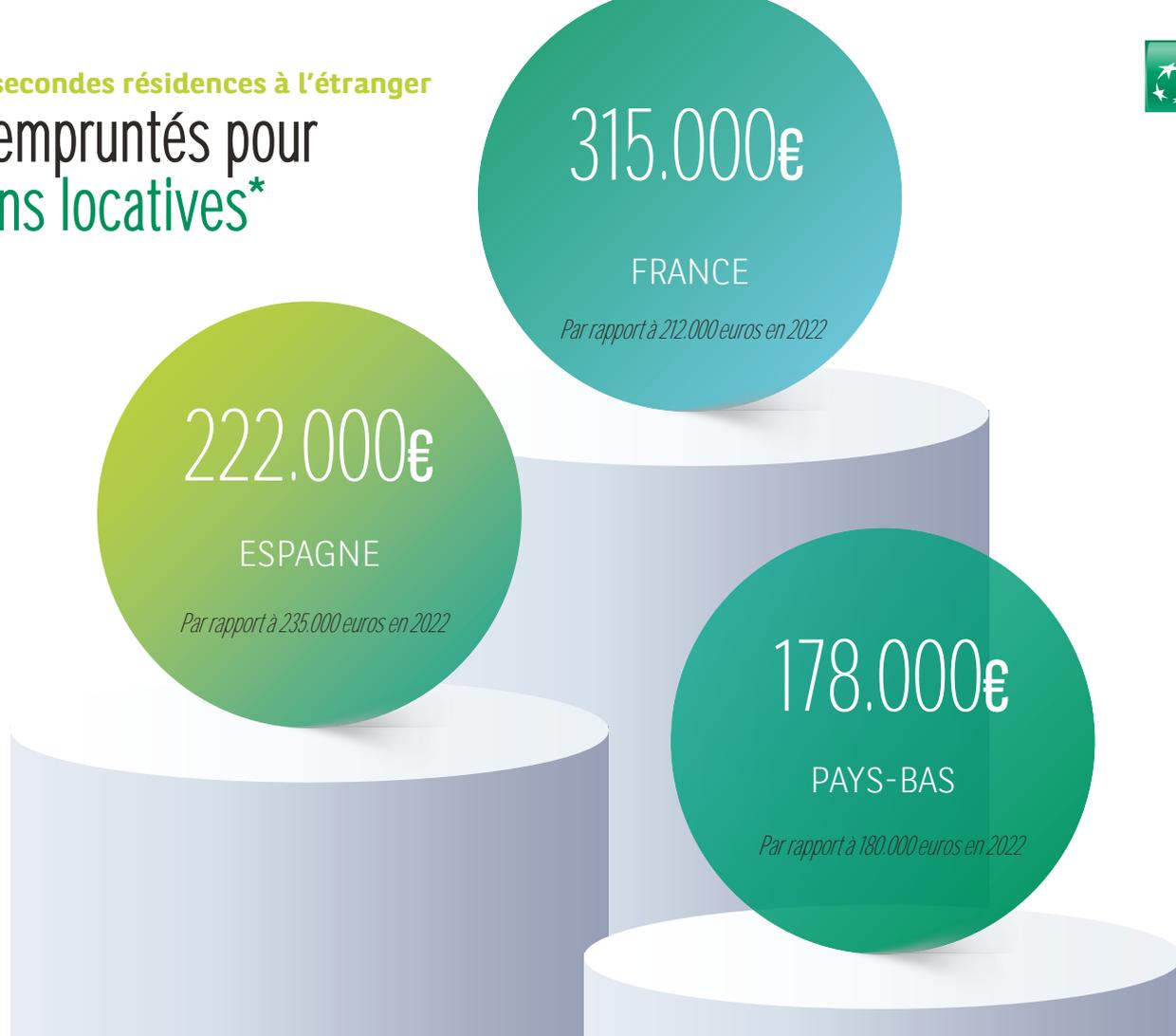
\* Note: Emprunt hypothécaire avec déclaration de revenus locatifs

Source : chiffres 2023 - BNP Paribas Fortis



## Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

# Les montants moyens empruntés pour un bien acheté à des fins locatives\*



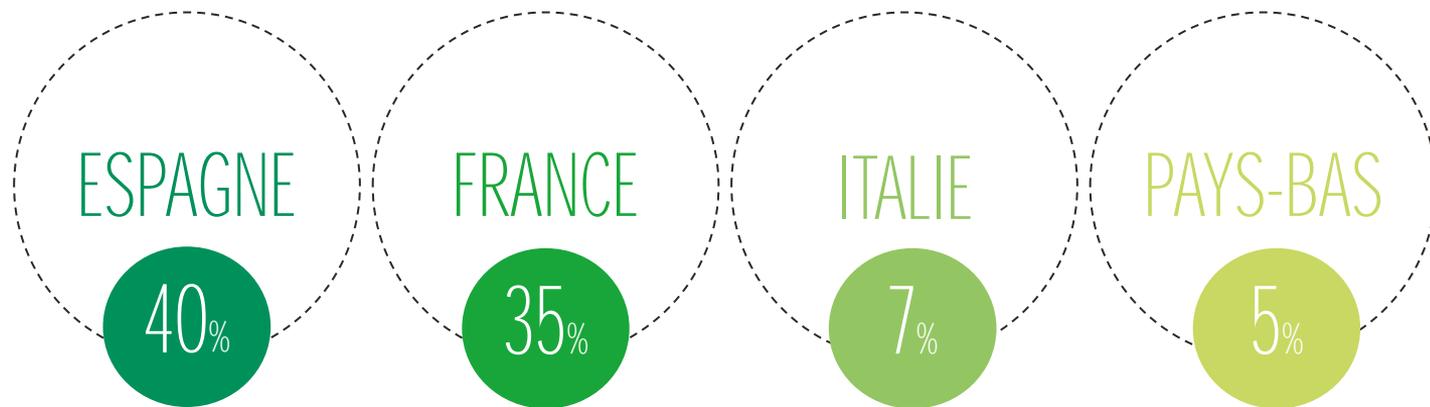
\* Note: Emprunt hypothécaire avec déclaration de revenus locatifs

Source : chiffres 2023 - BNP Paribas Fortis



Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

## Secondes résidences à l'étranger à usage propre\* : où ?



Lorsque la seconde résidence est destinée à un **usage propre**, l'**Espagne** se profile comme la première destination à l'étranger en 2022, suivie de la **France**, l'**Italie** et des **Pays-Bas**.

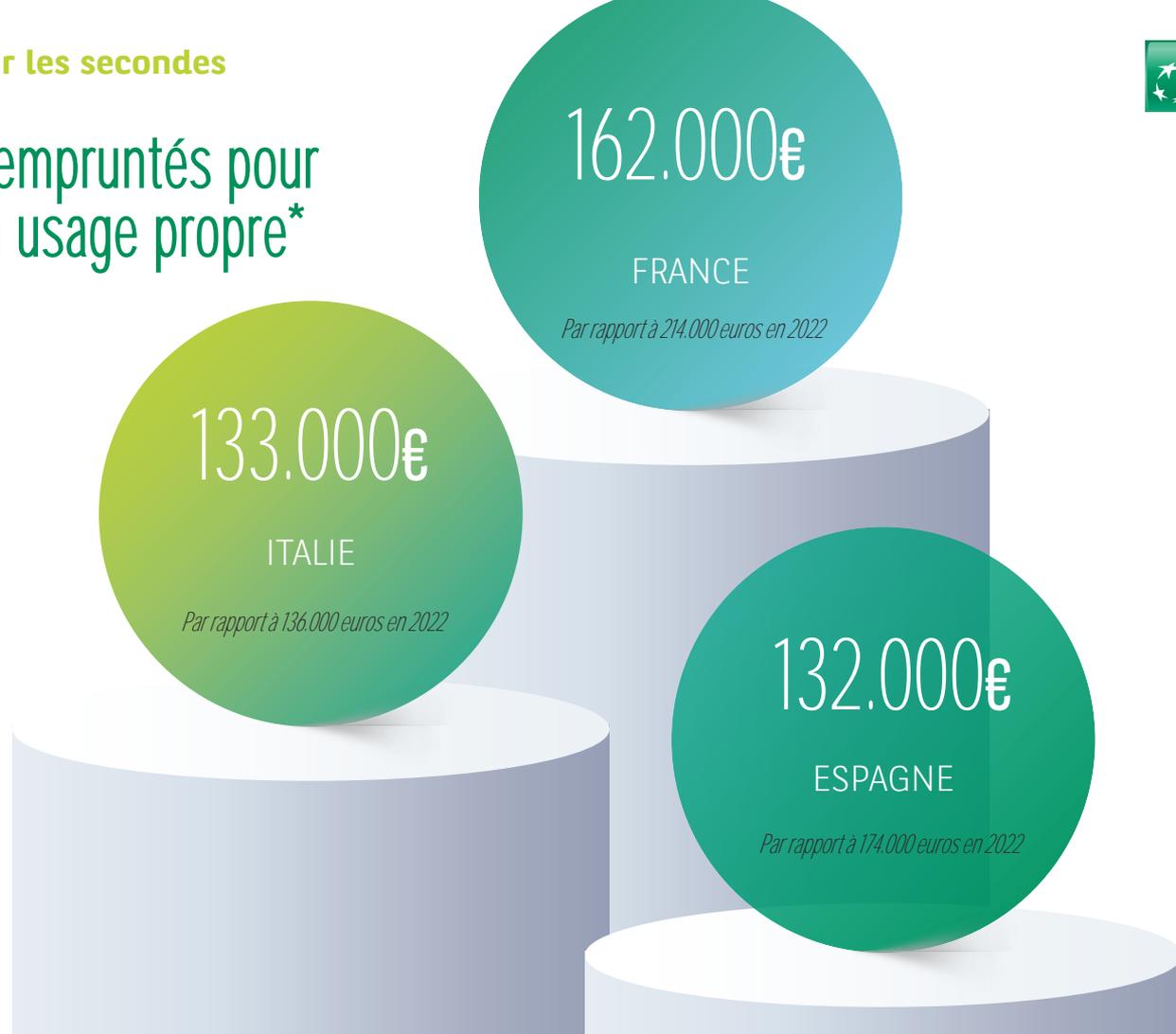
\* Note: Emprunt hypothécaire sans déclaration de revenus locatifs

Source : chiffres 2023 - BNP Paribas Fortis



## Les principales tendances pour les secondes résidences à l'étranger

# Les montants moyens empruntés pour un bien acheté pour un usage propre\*



\* Note: Emprunt hypothécaire sans déclaration de revenus locatifs

Source : chiffres 2023 - BNP Paribas Fortis

Partie 5

# IMPACT CLIMATIQUE ET FISCAL POUR LES SECONDES RÉSIDENCES À L'ÉTRANGER

PRÊTS POUR VOTRE MONDE





## Impact climatique et fiscal pour les secondes résidences à l'étranger

# Impact climatique et résidences secondaires

Nord ou sud de l'Europe?

Sécheresses, canicules, érosion côtière, feux de forêt et inondations à répétition ne semblent pas, pour l'heure, trop peser sur le choix des destinations pour une résidence secondaire à l'étranger même si certaines régions moins exposées au changement climatique tirent leur épingle du jeu.

Exemples avec les deux marchés étrangers les plus populaires pour des secondes résidences, à savoir la France et l'Espagne (78% des dossiers de crédits hypothécaires pour une seconde résidence à l'étranger en 2023).

Comparaison des demandes de crédits hypothécaires pour une seconde résidence entre 2019 et 2023.



# Zoom sur les quelques régions françaises en 2019 et en 2023

7%

7% des demandes de crédits pour l'achat d'une seconde résidence étaient situées en **Normandie**, contre 6% en 2019.

6%

A peine 6% des demandes de crédits pour l'achat d'une seconde résidence se situaient dans les **Hauts-de-France**, contre 14% en 2019.

7%

7% des demandes de crédits pour l'achat d'une seconde résidence étaient situées en **Ile de France** (Paris), contre 6% en 2019.

14%

14% des demandes de crédits pour l'achat d'une seconde résidence étaient situées dans le **Grand-Est**, contre 8% en 2019.

8%

8% des demandes de crédits pour l'achat d'une seconde résidence étaient situées en **Nouvelle Aquitaine**, contre 9% en 2019.

14%

14% des demandes de crédits pour l'achat d'une seconde résidence étaient situées en **Auvergne-Rhône-Alpes**, contre 12% en 2019.

9%

Près de 1 demande de crédit pour l'achat d'une seconde résidence sur 10 était située en **Occitanie**, contre 11% en 2019.

25%

Une demande de crédit pour l'achat d'une seconde résidence sur 4 était destinée à un achat en **Provence-Alpes-Côte d'Azur**, contre 22% en 2019.



# Diagnostic de performance énergétique – DPE

Le DPE renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre et sert notamment à identifier les passoires énergétiques (étiquettes F et G du DPE, c'est-à-dire les logements qui consomment le plus d'énergie et/ou émettent le plus de gaz à effet de serre).

Il a pour objectif d'informer l'acquéreur ou le locataire sur la « valeur verte », de recommander des travaux à réaliser pour l'améliorer et d'estimer ses charges énergétiques.

Les diagnostics sont publics et une [recherche](#) peut être réalisée sur base du numéro unique.





# Les mesures adossées au DPE

Les **passoires énergétiques** (classes F et G du DPE) constituent la cible prioritaire des politiques publiques de rénovation du parc de logements, compte tenu du caractère élevé de leur consommation énergétique et de l'exposition de leurs occupants à des risques de précarité énergétique. Les biens classés F ou G font ainsi progressivement l'objet de dispositions.

Imposer la réalisation d'audits énergétiques pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété. D'application depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023.

Interdiction des logements non décents sur le marché locatif :

- les logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m<sup>2</sup> et par an, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;
- les logements classés G à compter de 2025 ;
- les logements classés F à compter de 2028 ;
- les logements classés E à compter de 2034.

Gel de l'augmentation des loyers. D'application depuis août 2022.

2023

2023-2034

Accord de Paris sur le climat.

2015

Pacte vert pour l'Europe.

2019

2021

Loi européenne sur le climat

2050

L'Europe devient le premier continent climatiquement neutre



# Quelle valorisation des opérations immobilières ?

La « [Demande de valeurs foncières](#) » permet de connaître les transactions immobilières intervenues en France au cours des 5 dernières années. Les données contenues sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

Les biens peuvent être trouvés via le [simulateur](#) soit via la carte interactive, soit via l'adresse.

C'est un outil qui permet aux futurs acheteurs d'avoir une valorisation des opérations immobilières proches et récentes, ou du bien à acheter si il a fait l'objet d'une transaction précédente < 5ans.





# La donation d'un bien immobilier situé en France

- La donation d'un immeuble situé en France requiert l'intervention d'un notaire français.
- La France dispose du pouvoir de taxation en cas de donation par un notaire français d'un bien immobilier situé sur son territoire, et la Belgique ne dispose d'aucun pouvoir de taxation dans ce cas.

Or, les règles françaises sont à certains égards plus intéressantes que les règles belges. En effet:

- En cas de donation de la nue-propriété d'un immeuble, la valeur déterminée fiscalement de l'usufruit peut, en France, être déduite de la valeur de la pleine propriété; Seule la valeur de la nue-propriété est donc soumise aux droits de donation;
- Les valorisations d'usufruits en France sont en règle assez hautes et ne diminuent que de 10% tous les 10 ans (par exemple, l'usufruit d'un homme âgé de 55 ans atteindra en France encore 50% de la valeur totale du bien et ce, jusqu'avant ses 61 ans) ;
- Des abattements sont possibles, notamment un abattement de 100.000€ tous les 15 ans pour les donations entre parents et enfants (ainsi par exemple, un immeuble appartenant à un couple et dont la nue-propriété vaut 400.000€ pourrait être donné avec réserve d'usufruit, à leurs 2 enfants, sans droits de donation);
- Les donations d'un immeuble situé en France, réalisées et imposées en France (ou exonérées compte tenu des abattements), sortent directement leurs effets, et ne sont donc plus réincorporées dans la masse successorale du donateur défunt en Belgique, peu importe le délai écoulé entre la donation et le décès.





## Zoom sur les quelques régions espagnoles en 2019 et en 2023

50%

Une demande de crédit pour l'achat d'une seconde résidence sur 2 se situait dans la Communauté Valencienne, pourcentage similaire en 2019.



10%

Une demande de crédit pour l'achat d'une seconde résidence sur 10 se situait en Catalogne, pourcentage similaire en 2019.

4%

Près de 4% des demandes de crédits pour l'achat d'une seconde résidence étaient destinées aux îles Baléares, contre 3% en 2019.

25%

Une demande de crédit pour l'achat d'une seconde résidence sur 4 se situait en Andalousie, contre 17% en 2019.



# Calendrier du 'Certificado de Eficiencia Energética'

Le « [Géoportail des certificats de performance énergétique des bâtiments](#) » renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Il a pour objectif d'informer **l'acquéreur** ou **le locataire** sur la « valeur verte », de recommander des travaux à réaliser pour l'améliorer et d'estimer ses charges énergétiques.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, tous les **nouveaux bâtiments publics** ou les bâtiments occupés par des **administrations publiques** doivent être à zéro émission.

2028

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2030, tous les **nouveaux bâtiments non publics** (résidentiels et non résidentiels) doivent être à zéro émission.

2030

### Bâtiments publics et bâtiments non résidentiels privés

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2027, ils doivent avoir une classification minimale de la lettre E. D'ici 2030, sa note minimale devrait être D.

2027-2030

### Bâtiments Résidentiel privés

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2030, ils doivent avoir une classification minimale de la lettre E. D'ici 2033, sa note minimale devrait être D.

2033

**Exigences pour les nouveaux bâtiments  
(nouvelle Loi BOE 08/05/2024 source CTE)**

**Exigences pour les bâtiments existants \***



# Achat immobilier à l'étranger: vigilance sur les effets boomerang

### LE TYPE DE FINANCEMENT

La solution la plus courante consiste à obtenir un financement via un prêt en Belgique, car les banques à l'étranger réclament très souvent une garantie. Si vous possédez déjà un bien en Belgique, la prise de garantie se fait sur un bien libre d'hypothèque.

Si vous ne disposez d'aucun revenu domicilié sur un compte dans le pays où vous souhaitez acquérir un bien, y obtenir un crédit hypothécaire risque d'être très compliqué.

Cependant, si l'emprunt se fait dans une banque locale, l'hypothèque est alors prise sur le bien à l'étranger. En Espagne, le financement couvre 70% de la valeur d'expertise officielle du bien.

### EXONÉRATION FISCALE

Risque-t-on d'être doublement imposé sur votre bien ?

Vérifiez-s'il existe une convention préventive de double imposition (CPDI) entre la Belgique et le pays dans lequel vous achetez: elles garantissent que les biens et bénéfices à l'étranger ne sont taxés qu'une seule fois.

La bonne nouvelle ? Il en existe avec plus d'une vingtaine de pays: Espagne, France, Italie, Portugal, Allemagne, Pays-Bas...

A noter aussi par exemple que si en Belgique, les impôts sur les biens immobiliers sont basés sur le revenu cadastral, en France, ils dépendent de la valeur locative cadastrale.

### HÉRITAGE ET TAXES

Il est important de tenir à l'œil les activités fiscalement taxables ainsi que les règles au niveau successoral. Les lois qui s'appliquent en cas de décès varient d'un pays à l'autre, voire d'une Communauté Autonome à l'autre pour l'Espagne.

Par exemple, pour la France, les taxes nationales relatives à l'activité immobilière qui peuvent s'appliquer sont: la [Taxe Foncière](#) et la [Taxe d'Habitation](#). Les [revenus locatifs](#) sont aussi taxés. En cas de revente du bien, il y a une taxation sur la [plus-value immobilière](#) qui peut être perçue. Enfin, en fonction de la hauteur du patrimoine détenu en France, même en tant que non résident, vous pouvez être soumis à [l'Impôt sur la Fortune Immobilière](#). Dernier conseil, ne pas oublier de déclarer à quel [titre le bien est occupé](#) (résidence principale, secondaire,...)

En Espagne, les taxes nationales relatives à l'activité immobilière qui peuvent s'appliquer sont «[Impuesto sobre Bienes Inmuebles](#)» ainsi qu'une taxe sur les secondes résidences pour les non-résidents (Rentas imputadas de bienes inmuebles urbanos). Les revenus locatifs sont également taxés.

A la revente, un impôt sur la plus-value est également possible.

### DÉCLARATION FISCALE

Depuis l'année d'imposition 2022, il est obligatoire de déclarer votre bien immobilier étranger au fisc belge.

En 2024, le taux de 5,3% sur la valeur vénale s'applique ; le revenu cadastral pour un bien de 100.000€, par exemple, s'élève donc à 337,02€.

Si un compte en banque est ouvert dans le pays d'achat de la seconde résidence, il faut déclarer celui-ci au [Point de Contact \(PCC\)](#) de la banque nationale.



**QUESTIONS?**

**RÉPONSES**

PRÊTS POUR VOTRE MONDE



# MERCI



PRÊTS POUR VOTRE MONDE



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

La banque  
d'un monde  
qui change



# RELATIONS MEDIA

## **Annelore Marynissen**

annelore.marynissen@bnpparibasfortis.com  
+32 (0)479 01 60 58

## **Hilde Junius**

hilde.junius@bnpparibasfortis.com  
+32 (0)478 88 29 60

## **Valéry Halloy**

valery.halloy@bnpparibasfortis.com  
+32 (0)475 78 80 97

## **Jeroen Petrus**

jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com  
+32 (0)498 32 14 94



**BNP PARIBAS**  
**FORTIS**

<https://www.bnpparibasfortis.com/newsroom/> 

**PRÊTS POUR VOTRE MONDE**



**BNP PARIBAS**  

---

**FORTIS**