

PLUS D'UN BELGE SUR 10 EST DÉSORMAIS MULTIPROPRIÉTAIRE

Une résidence secondaire¹, qu'elle soit à la mer, à la campagne ou à la montagne, est un rêve qui reste souvent inaccessible pour de nombreux Belges. Pourtant, 1,15 million de Belges sont désormais multipropriétaires. Un pourcentage qui ne cesse de croître malgré un recul du marché immobilier l'an dernier. Si l'achat d'une résidence secondaire à l'étranger vise à augmenter son capital bonheur, une résidence secondaire en Belgique - 93% des transactions en 2023 - représente surtout un investissement à long terme qui vise à générer des rentes en vue de faire fructifier son patrimoine.

Les années du confinement (2020-2022) ont été des années records pour le marché du crédit hypothécaire grâce à un nouveau style de vie plus flexible entre ville et campagne avec comme conséquence une émergence des résidences secondaires. En 2023 et face à une hausse rapide des taux d'intérêt, le marché de la seconde résidence s'est replié, à l'instar du marché des crédits hypothécaires dans son ensemble. L'onde de choc s'est ainsi propagée au marché des résidences secondaires avec une baisse des transactions chez BNP Paribas Fortis de l'ordre de 36% par rapport à 2022. Autre signe d'un changement de paradigme : pour la première fois en cinq ans, le montant moyen emprunté pour l'achat d'une résidence secondaire a diminué pour atteindre les 219.700 euros (contre 236.700 euros en 2022).

En dépit de ces replis, le marché de la seconde résidence continue de représenter une demande de crédit hypothécaire sur quatre chez BNP Paribas Fortis. Avec pour conséquence que le nombre de multipropriétaires belges n'a jamais atteint un tel sommet : 1,15 million² soit 10% de la population. Un nombre qui croît année après année : plus 7% par rapport à 2022 et même plus 16% par rapport à 2019.

« Acheter un bien immobilier supplémentaire est souvent une étape importante pour améliorer son bien-être ou pour se constituer un patrimoine immobilier, indique **Laurent Loncke**, responsable du Retail Banking chez BNP Paribas Fortis. C'est pourquoi, le « comment » est tout aussi important que le « où », le « quoi » et le « quand ». De nombreux clients et clientes se questionnent sur la pertinence d'acheter une résidence secondaire. Cet investissement présente des avantages et des inconvénients, qui méritent d'être analysés pour mieux comprendre les enjeux de ce choix. En tant que partenaire financier de confiance, nos experts immobiliers et nos conseillers en patrimoine sont prêts à accompagner notre clientèle avec des conseils en financement, en taxation ou en succession pour poser le meilleur choix ».

¹ Résidence secondaire : tout second bien détenu par un propriétaire immobilier quelqu'en soit la destination (locative, récréative,...à l'exclusion des gîtes).

² Source : nombre de déclarations de résidences secondaires – SPF Finances et estimation de BNP Paribas Fortis.



Les Belges investissent localement

En 2023, 93% des multipropriétaires belges ont jeté leur dévolu sur la Belgique pour l'achat d'une résidence secondaire. Ce chiffre, stable par rapport à 2022, s'explique principalement par la proximité. L'investissement belgo-belge offre en effet un triple avantage : une jouissance plus régulière du bien, une plus grande simplicité dans la gestion locative ainsi qu'une plus grande facilité d'obtention d'une hypothèque auprès de son banquier habituel.

On dénombre désormais 931.000 Belges qui disposent d'au moins une résidence secondaire en Belgique (+7% par rapport à 2022)³. En 2023, la Flandre (54%) a attiré davantage de transactions pour l'achat d'un second bien que la Wallonie (31%) et Bruxelles (15%). De même, la plupart des crédits octroyés sont destinés à l'achat d'une maison (68%), loin devant l'appartement (28%).

Autre enseignement principal : deux tiers des résidences secondaires (66%) situées en Belgique et financées par BNP Paribas Fortis ont pour objectif de dégager des revenus locatifs. Un pourcentage qui est en hausse constante ces dernières années : 56% en 2019, 60% en 2020, 62% en 2021 et 65% en 2022. Preuve que la brique est de plus en plus une valeur refuge pour les investisseurs en quête de rendement.

Cette tendance qui veut qu'une majorité d'emprunteurs sont des investisseurs, est encore amplifiée dans les grandes villes universitaires. A Liège, 67% des résidences secondaires financées sont à destination locative. Côté néerlandophone, on atteint les 68% à Gand et 71% à Louvain. Mais le sommet du classement est occupé par Bruxelles avec 77% et Mons, où 81% des résidences secondaires financées sont destinées à la location. Louvain-la-Neuve est la seule exception avec un pourcentage de 62%, juste en-dessous de la moyenne.

Les Ardennes⁴ drainent également une large part des financements de résidences secondaires à destination locative (61%). Si le nombre de dossiers concernant les biens secondaires en Ardennes suit la tendance baissière (-37% par rapport à 2022), la région abrite 4,5% des résidences secondaires achetées en Belgique via BNP Paribas Fortis en 2023. Bastogne (10%), Verviers (9%) et Spa (4,5%) sont les communes les plus prisées.

La Côte belge⁵ représente l'autre spot prisé des multipropriétaires. Malgré une chute sévère des demandes par rapport à 2022 (-42%), 7% des résidences secondaires ont été achetées au littoral. Parmi celles-ci, Ostende (18%), Knokke (7%) et Bruges (6%) sont en tête de gondole.

« À moins de disposer de ressources propres suffisantes, le financement d'une seconde résidence par notre clientèle se fait habituellement via un prêt hypothécaire ou une reprise d'encours auprès de leur banque en Belgique, précise **Marc Delforge**, responsable crédits chez BNP Paribas Fortis. Une décision logique qui leur permet souvent de bénéficier d'une réduction d'impôt. Et lorsqu'elle se tourne vers une résidence secondaire à l'étranger, notre clientèle peut contracter une hypothèque sur leur habitation en Belgique tout comme il est envisageable de souscrire – sous certaines conditions- à un crédit bullet. »

Toujours plus de Belges à l'étranger grâce au développement du télétravail

L'exotisme semble justement faire de plus en plus d'émules. En date du 11 juin 2024, ce sont désormais 221.679 Belges qui ont cédé aux sirènes de la résidence secondaire à l'étranger (+10% par rapport à juin 2023)⁶. Un phénomène qui semble s'expliquer par l'arrivée d'une nouvelle génération. En effet, depuis la pandémie, le marché des résidences secondaires a été marqué par un rajeunissement significatif des acquéreurs. Si les plus de 60 ans continuent de détenir

³ Source : nombre de déclarations de résidences secondaires en Belgique – SPF Finances.

⁴ Cela tient compte des 56 communes se trouvant entièrement ou partiellement en Ardenne.

⁵ 10 communes balnéaires : Blankenberge, Bredene, Le Coq, La Panne, Knokke-Heist, Coxyde, Middelkerke, Nieuport, Ostende, Zeebrugge.

⁶ Source : nombre de déclarations de résidences secondaires – SPF Finances.



la majorité du parc, une nouvelle population plus jeune commence aussi à s'y intéresser. En cause ? Les changements de mode de vie, et notamment le développement du télétravail. Ainsi, les trentenaires et quarantenaires investissent de plus en plus ce marché longtemps occupé par des personnes plus âgées. Une tendance confirmée en 2023 puisque les moins de 40 ans représentent un acheteur sur 7 et les moins de 45 ans pèsent 30% dans les transactions en Espagne l'an dernier (contre 20% en 2022).

Avec son climat doux et agréable toute l'année, son ensoleillement qui s'élève à plus de 310 jours par an environ, ses kilomètres de plages, sa relative proximité avec la Belgique et son immobilier plutôt bon marché, la péninsule ibérique reste la destination privilégiée par les Belges à l'étranger (41%). L'Hexagone reste une valeur sûre aux yeux des multipropriétaires belges avec 37% des transactions, loin devant l'Italie (8% des résidences secondaires en 2023). Ce podium reste identique à l'année dernière.

Mais contrairement aux résidences secondaires en Belgique, l'investissement à l'étranger se veut avant tout récréatif. Seuls 14% des biens à l'étranger ont pour but de générer des revenus locatifs (chiffre stable par rapport à 2022). Si l'on se focalise uniquement sur la finalité locative, la France chipe d'ailleurs la première place à l'Espagne :

Top 4 des secondes résidences à l'étranger (2023)		
	USAGE PERSONNEL	LOCATION
1.	Espagne (40%)	France (39%)
2.	France (35%)	Espagne (36%)
3.	Italie (7%)	Pays-Bas (14%)
4.	Pays-Bas (5%)	Italie (9%)

« La France offre quelques avantages aux acheteurs belges au moment de l'achat ou de la transmission du bien, explique **Thierry Badot**, lending manager chez BNP Paribas Fortis. Les frais de notaire, les taxes équivalant aux droits d'enregistrement et la TVA sur les biens neufs sont par exemple moins élevés qu'en Belgique. En contrepartie, depuis le 1^{er} janvier 2023 et la loi 'climat et résilience', les propriétaires bailleurs de passoires thermiques (labels G et F) ne peuvent plus augmenter le loyer de leur logement. Et, à compter de 2025, il sera interdit de mettre en location les logements affichant un diagnostic de performance énergétique (DPE) G, puis F en 2028 et enfin E en 2034. »

D'un point de vue pécuniaire, le multipropriétaire qui lorgne les marchés étrangers a emprunté en moyenne 197.600 euros (contre 265.700 euros en 2022). Mais de fortes disparités sont constatées. Ainsi, le montant pour un achat à finalité locative en France aura nécessité un emprunt de 315.000 euros (contre 212.000 euros en 2022). L'investisseur en Espagne s'est montré plus raisonnable avec un montant moyen emprunté de 222.000 euros (235.000 euros en 2022). Et sur ce marché de l'achat à but locatif, ce sont les Pays-Bas qui complètent le podium avec 178.000 euros empruntés (180.000 euros en 2022).

Les propriétaires ayant fait l'acquisition d'un bien secondaire à usage récréatif semblent avoir fait le choix de libérer davantage de fonds propres et ont emprunté des sommes nettement moindres : 162.000 euros pour un bien en France (contre 214.000 euros en 2022), 133.000 euros pour l'Italie (136.000 euros en 2022) et 132.000 euros pour l'Espagne (pour 174.000 euros un an plus tôt).

L'impact insignifiant du changement climatique

Espagne, France, Italie, Grèce et le pourtour méditerranéen sont les lieux les plus prisés par les Belges en quête d'une seconde résidence. Pourtant, ce sont aussi les zones où les sécheresses, les canicules, l'érosion côtière, les feux de forêt et les inondations se répètent plus fréquemment ces dernières années. Dès lors, le changement climatique influence-t-il déjà les multipropriétaires Belges dans le choix de leur destination ?



En prenant en compte les données entre 2019 et 2023, force est de constater que certaines régions moins exposées aux phénomènes climatiques extrêmes semblent tirer leur épingle du jeu, comme la région du Grand Est en France par exemple, mais cela reste marginal. Au vu des chiffres, les préoccupations climatiques ne font pas (encore ?) partie des critères de sélection. En témoignent la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a par exemple drainé 25% des demandes de crédits pour la France en 2023 (contre 22% en 2019), ou encore l'Andalousie et la région de la Communauté valencienne, qui ont respectivement représenté une demande sur 4 (contre 17% en 2019) et une demande sur 2 (chiffre identique à 2019) pour l'Espagne en 2023.

Contacts Presse

Valéry Halloy

Press Officer

valery.halloy@bnpparibasfortis.com

+32 (0)475 78 80 97

Hilde Junius

Press Officer

hilde.junius@bnpparibasfortis.com

+32 (0)478 88 29 60

Jeroen Petrus

Press Officer

jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com

+32 (0)498 32 14 94

BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.com) commercialise sur le marché belge un éventail complet de services financiers auprès des particuliers, indépendants, titulaires de professions libérales, entreprises et organisations publiques. Dans le secteur des assurances, BNP Paribas Fortis opère en étroite collaboration avec AG Insurance, le plus grand assureur de Belgique. Au niveau international, la banque propose des solutions adaptées aux particuliers fortunés, aux grandes entreprises et aux institutions publiques et financières, en s'appuyant sur la compétence et le réseau international de BNP Paribas.

BNP Paribas (www.bnpparibas.com) est la première banque de l'Union européenne et un acteur bancaire international de premier plan. Elle est présente dans 65 pays et rassemble près de 185 000 collaborateurs, dont plus de 145 000 en Europe. Le Groupe détient des positions clés dans ses trois grands pôles opérationnels : Commercial, Personal Banking & Services pour l'ensemble des banques commerciales du Groupe et plusieurs métiers spécialisés parmi lesquels BNP Paribas Personal Finance ou encore Arval; Investment & Protection Services pour les solutions d'épargne, d'investissement et de protection ; et Corporate & Institutional Banking, centré sur les clientèles Entreprises et Institutionnels. Fort d'un solide modèle diversifié et intégré, le Groupe accompagne l'ensemble de ses clients (particuliers, associations, entrepreneurs, PME, grandes entreprises et institutionnels) pour les aider à réaliser leurs projets en leur proposant des services de financement, d'investissement, d'épargne ou de protection. En Europe, BNP Paribas est composé de quatre marchés domestiques : la Belgique, la France, l'Italie et le Luxembourg. Le Groupe déploie également son modèle intégré de banque commerciale dans les pays du bassin méditerranéen, en Turquie et en Europe de l'Est. Acteur bancaire international de premier plan, le Groupe dispose de plateformes et de métiers leaders en Europe, d'une forte présence dans la zone Amériques, ainsi que d'un dispositif solide et en forte croissance en Asie-Pacifique. BNP Paribas met en œuvre dans l'ensemble de ses activités une démarche de Responsabilité Sociale et Environnementale lui permettant de contribuer à la construction d'un futur durable, tout en assurant la performance et la stabilité du Groupe.



BNP PARIBAS
FORTIS

La banque
d'un monde
qui change