

ESPAGNE

Le calme revient sur le marché

L'Espagne est l'un des pays de villégiature et d'investissement les plus prisés des Belges. Nous y recherchons avant tout le soleil et le calme sans pour autant nous isoler du monde extérieur. Après une nette hausse ces dernières années, le marché immobilier espagnol semble entrer dans une phase de normalisation. ROEL VAN ESPEN



GETTY IMAGES

elon les données des notaires locaux, 650.000 logements ont changé de propriétaires l'an dernier en Espagne. "C'est le volume de transactions le plus élevé de ces cinq dernières années, explique Rudi Slabbinck de Medvilla Espagne, agence spécialisée dans les nouvelles constructions. Cet emballement est avant tout la conséquence de la volonté d'anticiper les hausses des taux et le durcissement des conditions des prêts hypothécaires, sans tenir compte des réserves constituées pendant la pandémie." "La crise sanitaire a provoqué un gigantesque changement de mentalité, explique Leen Vermeulen de l'agence Hip Estates. Les gens veulent davantage profiter de la vie. Et en Espagne, profiter de la vie n'est pas cher : les prix dans les magasins, restaurants et bars y sont toujours nettement plus bas qu'en Belgique. Simultanément, le télétravail remporte un succès grandissant. A cela s'ajoute la récente crise énergétique, qui a donné aux Belges un argument supplémentaire pour y acheter une résidence secondaire." "Entre-temps, le marché s'est légèrement refroidi", constate cependant Rudi Slabbinck. En avril 2023, les ventes ont baissé de 20% par rapport à l'année précédente. Les prix augmentent toujours, mais à un rythme plus lent. Pour les mois à venir, les prévisions font état d'une stabilisation du marché sans fluctuations significatives des prix."

Fin des achats émotionnels

"Après deux années anormales, le marché immobilier espagnol semble être entré dans une phase de normalisation depuis le début de l'année 2023, confirme Marleen De Vijt, de l'agence immobilière Azull. Nous nous attendons à une légère baisse des prix des logements existants cette année. Mais les nouvelles constructions restent rares. La hausse des prix va se poursuivre dans ce segment. Les achats décidés sous le coup de l'émotion après la crise sanitaire ont disparu. Aujourd'hui, les candidats à une résidence secondaire procèdent de manière plus réfléchie. En revanche, la hausse des taux hypothé-

caires ne constitue pas un obstacle car la plupart des acheteurs ont suffisamment de fonds propres."

Glenn Janssens, du cabinet juridique Confianz qui accompagne les transactions immobilières dans toute l'Espagne, pose le même diagnostic : "Les nouvelles constructions attirent de nouveaux publics, comme les Polonais. Mais les terrains à bâtir sont rares et les permis se font souvent attendre. Résultat : la demande dépasse l'offre. L'année 2022 a été marquée par une hausse des prix de 10 à 15% pour les nouvelles constructions. Dans la revente, les hausses sont plus limitées... mais tout dépend de la région : selon l'endroit, les biens existants ont enchéri de 6 à 12% en 2022."

Régions autonomes

L'achat d'une résidence secondaire implique évidemment des frais. "L'Espagne compte 17 régions autonomes et ce sont elles qui déterminent en partie les tarifs, embraye Glenn Janssens. Vous payez toujours 10% de TVA en plus du prix d'achat si vous acquérez une nouvelle construction sur le continent ou dans les Baléares. A cela s'ajoute un droit de timbre compris entre 1,2 et 2% selon la région. S'il s'agit d'un bien existant, il n'y a pas de TVA mais un droit de mutation (ITP), lui aussi variable selon la région." "L'Andalousie, avec sa Costa del Sol, applique un taux unique de 7%, poursuit Marleen De Vijt. C'est le tarif plus bas en Espagne. En Communauté de Valence (Costa Blanca), le taux est croissant : jusqu'à 1 million, c'est 10%, et sur la partie qui dépasse, vous payez 11%. A titre d'information : le prix d'achat moyen est compris entre 300.000 et 350.000 euros." Le notaire ne travaille pas non plus gratuitement. "Ses honoraires tournent généralement autour de 1.100 euros, explique Rudi Slabbinck. Mais le montant peut augmenter avec la valeur du bien ou selon la complexité et l'étendue de l'acte de propriété. C'est également le notaire qui perçoit les frais d'inscription au registre, et ceux-ci varient également selon la complexité du dossier." Prévoyez un mon-

tant d'environ 2.400 euros pour les frais de notaire et d'enregistrement cumulés. Sachez également que le rôle du notaire est très limité en Espagne. "Il est par conséquent toujours utile de faire appel à un avocat local qui défendra vos intérêts, recommande Marleen De Vijt. Sa principale tâche consistera à étudier la légalité du bien, et notamment les droits de propriété et autres permis de construire. Car il arrive que toutes les constructions ne figurent pas dans le registre de propriété." L'avocat facturera généralement des honoraires de 1% hors TVA, avec éventuellement une commission fixe si le prix d'achat est bas. Il faut encore y ajouter plusieurs frais divers, notamment pour les procurations,

prix plus bas affichés en ligne : il arrive fréquemment que des agents oublient d'actualiser les informations mises en ligne. Surtout pour les nouvelles constructions."

Rudi Slabbinck rappelle également que les agents actifs en Communauté de Valence devront disposer d'une licence à partir du 16 octobre 2023. "Une telle licence garantit une formation approfondie, une bonne connaissance des normes légales et une assurance suffisante, confirme Marleen De Vijt. L'agent doit également disposer d'un bureau accessible au public."

"En tout cas, n'achetez un bien en Espagne que si vous aimez le pays. Les rendements locatifs nets ne dépassent



N'achetez un bien en Espagne que si vous aimez le pays car les rendements locatifs nets ne dépassent pas 2%. MARLEEN DE VIJT

frais de recherche et autres raccordements. "Comptez sur environ 1.000 euros, estime Glenn Janssens. Au total, l'acheteur moyen d'une nouvelle construction sur la Costa Blanca payera environ 14,5% de frais en plus du prix d'achat. S'il préfère un bien existant, les frais totaux seront compris entre 12,5 et 13%."

Points critiques

"Veillez à ce que vos finances soient en ordre avant d'entamer vos recherches, conseille Rudi Slabbinck. En Espagne, il n'est généralement possible de prendre une option que pour 24 heures. Ce serait dommage de voir échapper la résidence de vos rêves parce que vous n'avez pas suffisamment fait le point sur vos capacités. Sélectionnez aussi plusieurs possibilités à l'avance, car il se peut qu'un bien soit déjà vendu quand vous arriverez sur place. Et de toute manière, demandez les dernières disponibilités et les prix avant votre voyage. Enfin, ne vous laissez pas abuser par les

pas 1,5 à 2%. Autrement dit : la location vous permettra de couvrir vos frais fixes et vous rapportera tout au plus un peu d'argent de poche. Soyez particulièrement sur vos gardes concernant les investissements dans l'immobilier hôtelier ou les projets à rendement garanti. Enfin, ne sous-estimez pas l'importance des garanties bancaires : tous les promoteurs immobiliers ne sont pas financièrement aussi solides", ajoute-t-elle. Glenn Janssens confirme : "Dans le cas de nouvelles constructions, soyez attentif à ce que vos avances soient couvertes par une garantie bancaire ou bloquées sur un compte de tiers. Les petits promoteurs, surtout, sont souvent incapables d'offrir la moindre protection financière à l'acheteur."

Autre piège classique : acheter un terrain sur lequel il s'avère ensuite impossible de construire pour des raisons techniques ou juridiques. Ou acheter un bien sur lequel il est par exemple défendu d'aménager une piscine. ❗