PAR PATRICK DATH-DELCAMBE

COMMENT ACHETER un bien à l'étranger

Un coup de cœur lors de vos vacances ? Votre banque belge peut vous aider

Peut-être êtes-vous tombé durant vos récentes vacances sous le charme d'un petit village provençal, d'une plage de la Costa Brava ou encore d'une villa toscane.

Un coup d'œil aux annonces des agences immobilières locales vous a permis de découvrir quelques petites perles, à des prix somme toutes abordables. Alors, pourquoi ne pas franchir le pas et acheter un bien à l'étranger ?

C'est même devenu assez courant, à tel point que près d'une dizaine de Belges achètent en moyenne chaque jour un bien en Espagne. Reste la grosse question : comment financer un tel achat ? Votre banquier… belge sera sans doute votre partenaire privilégier.

Les banques françaises ou encore espagnoles peuvent en effet être frileuses lorsqu'il s'agit de prêter de l'argent à des non-résidents pour acquérir un bien immobilier.

"Nous avons contacté plusieurs banques françaises pour financer l'achat d'une maison dans le Vaucluse", témoigne Stéphane. *"Le problème soulevé par les banques était le fait que nos salaires étaient versés en Belgique"*.

La solution a été toute trouvée : c'est une banque belge qui a prêté l'argent pour l'achat de cette seconde résidence. Dans ce cas, l'hypothèque sur un bien situé en Belgique sert de garantie à la banque pour se couvrir en cas de non-paiement des mensualités.

"Les Belges achetant un bien en Espagne ont tout intérêt à privilégier une banque belge pour leur achat immobilier", souligne pour sa part Dominique Binet, associé de l'agence Cap Sud, spécialisée sur le marché immobiler espagnol.

La banque belge vous prêtera l'argent si elle a des garanties

Plusieurs raisons à cela. D'une part, les banques espagnoles ne connaissent pas les taux fixes : emprunter en Espagne signifie donc prendre un crédit dont le taux est variable. Or, les taux n'ont jamais été aussi bas.

DE PLUS, la banque espagnole prend *"une prime de risque"* en quelque sorte lorsque l'acheteur est un étranger. Prime de risque veut donc dire un surcoût pour le taux du crédit. De plus, la quotité maximum qu'elle prête par rapport à la valeur du bien est de 70 %.

La banque espagnole BBVA permet toutefois de contracter le crédit en Belgique et d'avoir l'hypothèque en Espagne.

Quoi qu'il en soit, se tourner vers une banque belge peut s'avérer plus aisé. *"Nous sommes les partenaires de projets immobiliers de nos clients, que ce soit en Belgique ou à l'étranger"*, explique Valery Halloy, porte-parole de BNP Paribas Fortis.

"Les achats en Espagne, France et aux Pays-Bas, soit le podium des destinations privilégiées à l'étranger, représentent 87 % de la production totale des prêts destinés à l'achat d'une seconde résidence hors Belgique, au 1er semestre 2016", poursuit-il.

Plusieurs pistes se dégagent pour le financement.

Réemprunter. *"Si le client souhaite acheter un bien à l'étranger alors que la banque possède une hypothèque sur un premier bien situé en Belgique, il a la possibilité de réemprunter la somme déjà remboursée à la banque dans le cadre d'un nouveau crédit hypothécaire"*, explique Valery Halloy.

Hypothèque. Si vous avez déjà remboursé la totalité de votre crédit immobilier, vous n'êtes pas pour autant démunis. *"Si la banque possède toujours l'hypothèque sur un bien*

Pescia, Toscane

250.000 euros

Le seul mot Toscane fait déjà rêver. Cette maison est située dans la jolie ville de Pistoia – tout n'est-il pas joli en Toscane ? -, située entre Florence et Pise. On ne peut sans doute rêver mieux comme situation. La surface habitable totale est de 300m². de quoi voir venir. La maison, libre d'occupation, a également un jardin de 500m². De quoi faire bronzette au calme.

Cette fois, vous tapez dans le grand luxe avec un appartement situé dans un complexe situé à 15 minutes de l'aéroport de Málaga et à 25 minutes des villes de Málaga et de Marbella. Le complexe abrite des installations sportives avec piscines intérieures et extérieures communes, salles de sports et terrains de tennis. L'appartement propose une grande terrasse.

DEMANDE IMPORTANTE pour le neuf en Espagne

Acheter pour louer ? Les revenus locatifs peuvent être très intéressants

Les Belges continuent à investir massivement l'Espagne, dont l'immobilier reste très accessible malgré une récente reprise des prix, du moins pour les biens situés sur la côte.

L'agence Cap Sud, par exemple, propose une offre assez large sur l'Espagne, notamment sur la Costa Blanca.

"Nous conseillons aux personnes recherchant un bien en Espagne de privilégier le neuf", expli-

La dernière HUMEUR

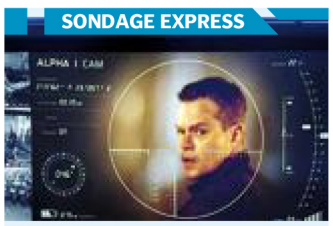
Notre époque aime bien donner des leçons de morale et de courage aux générations qui l'ont précédée.
Jadis, on apprenait à l'école que Léopold II avait eu l'intelligence de tirer profit des richesses du Congo et la générosité de léguer à son peuple cette colonie qui lui appartenait personnellement.
Désormais, le second Roi des Belges est en passe de rejoindre la galerie des pires tyrans de l'humanité.

LES BELGES AU CONGO : NI ANGES NI DIABLES

C'est au point que l'une des dernières productions de Hollywood, brodée autour de la vie de Tarzan, fait d'un envoyé de Léopold II, le "méchant" de l'histoire.
Comment le souverain barbu a-t-il pu passer du statut de "roi bâtisseur" à celui d'un monstre cupide ? Simplement en vertu de cette mode qui consiste à relire des faits vieux parfois de plusieurs siècles selon les notions de droits de l'homme en vigueur en 2016.
Voici plus de trente ans, la RTBF avait consacré une série sur le Congo. On avait demandé à un spécialiste de l'Afrique comment s'était déroulée la colonisation belge.
"Elle a été de son temps", avait-il répondu. Ni pire ni meilleure que la présence des Anglais en Inde ou celle des Français en Algérie.
Il s'en trouvera toujours pour ne voir dans les Belges au Congo que des coupeurs de mains ou les assassins de Lumumba.
D'autres remarqueront qu'ils n'ont pas laissé que des mauvais souvenirs. À commencer par les Congolais eux-mêmes !

PAR GÉRY DE MAET

SONDAGE EXPRESS



Préférez-vous voir un film dès le jour de sa sortie au cinéma ?

- OUI > 4,3 %
- PAS SPÉCIALEMENT> 44,0 %
- NON > 51,7 %

1.796 votes

Votez pour le sondage du jour sur DH.be

© S.A. IPM 2016. Toute représentation ou reproduction, même partielle, de la présente publication, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans autorisation préalable et écrite de l'éditeur ou de ses ayants droit.