**Bruxelles, le 7 juillet 2023.**

communiquÉ de presse

**LES RÉSIDENCES SECONDAIRES RESTENT UN INVESTISSEMENT ATTRACTIF**

***Malgré la hausse du coût de la vie en 2022 suite à la crise de l’énergie et à l’accélération de l’inflation, les Belges considèrent qu’une résidence secondaire reste une excellence opportunité d’investissement. Alors que la majorité des résidences secondaires détenues en Belgique sont vouées à être mises en location, nous avons constaté ces dernières années une hausse des achats de biens immobiliers à l’étranger. D’après les chiffres du « Baromètre de la Seconde Résidence », établi chaque année par BNP Paribas Fortis, les chiffres se sont normalisés à la côte belge après une année 2021 exceptionnelle, tandis que la part des Ardennes dans les crédits hypothécaires accordés pour une seconde résidence a doublé en deux ans.***

Chaque année, le nombre de multipropriétaires augmente, tant pour des biens situés en Belgique qu’à l’étranger, où la hausse est particulièrement forte. Fin 2022, il s’agissait d’environ 1,19 million[[1]](#footnote-1) de Belges. L’an dernier, plus d’un crédit hypothécaire sur trois (38%) accordé par BNP Paribas Fortis était destiné à financer l’achat d’une seconde résidence. Ce ratio est le même qu’il y a un an, sachant que le nombre de dossiers concernant les résidences secondaires a diminué de 9%. Au cours de la période 2018-2022, le nombre de dossiers a cependant augmenté de plus de 7%, ce qui indique que les secondes résidences restent considérées comme un **investissement intéressant**.

Le **montant moyen emprunté pour financer une seconde résidence** augmente depuis des années. En 2022, il se montait à 236.700 euros, ce qui représente une hausse de 7% en un an et de 19% par rapport à 2018. Ce montant correspond au montant moyen emprunté chez BNP Paribas Fortis (235.000 euros) pour l’achat d’un bien.

**Belgique : hausse constante dans les Ardennes**

Comme les années précédentes, 9 crédits sur 10 (93%) accordés en 2022 pour financer une seconde résidence étaient destinés à un achat en Belgique. 26% étaient destinés au financement d’un appartement, contre 68% pour une maison.

Mais pas moins de 65% des nouveaux crédits accordés en 2022 pour l’achat d’une **seconde résidence en Belgique** concernaient des biens **destinés à être loués**. La tendance à la hausse des secondes résidences acquises en vue de les louer en Belgique est évidente depuis plusieurs années.

4% des crédits accordés pour l’achat d’une seconde résidence en Belgique sont destinés à une acquisition dans les **Ardennes[[2]](#footnote-2)**, soit près du double par rapport à 2020 (+95%). À l’instar de l’année précédente (76%), la majorité des crédits accordés en 2022 (81%) étaient destinés au financement d’une maison. Nous avons constaté une répartition équilibrée entre les secondes résidences destinées à la location (53%) et celles destinées à un usage privé. Bastogne (12%), Verviers (4%) et Vielsalm (3,5%) sont les destinations préférées dans les Ardennes.

Sur la **côte belge[[3]](#footnote-3)**, par contre, six nouvelles secondes résidences sur dix (60%) étaient destinées à un usage personnel. Le nombre de crédits pour une seconde résidence sur le littoral a baissé d’un tiers par rapport à l’année précédente, pour atteindre 7% du total en Belgique. Les clients de BNP Paribas Fortis ont opté aussi souvent pour une maison (46%) que pour un appartement (47%). Leurs stations balnéaires préférées sont Ostende (18%), Knokke-Heist (17%) et Bruges (8%).

Dans les **villes universitaires** belges, entre six et huit nouveaux crédits sur dix pour des résidences secondaires étaient destinés à la location. Nous pouvons citer Bruxelles (76%), Louvain (67%), Louvain-la-Neuve (78%), Gand (70%) et Mons (75%). Particularité à **Bruxelles[[4]](#footnote-4)** : BNP Paribas Fortis a constaté que les crédits accordés pour des résidences secondaires étaient répartis de manière équilibrée entre les maisons (48%) et les appartements (47%).

**Les propriétés détenues à l’étranger sont de plus en plus souvent destinées à la location**

Chez BNP Paribas Fortis, le nombre de dossiers de crédit pour des résidences secondaires à l’étranger a augmenté de 30% par rapport à 2021. D’après les données du SPF Finances, plus de 200.000 Belges détenaient en 2022 au moins une deuxième propriété dans un autre pays. Près de 23.000 d’entre eux possédaient plus d’un bien à l’étranger.

À l’étranger également, les secondes résidences achetées par les clients de BNP Paribas Fortis sont de plus en plus souvent destinées à la location. En 2020, il s’agissait de 10% des crédits accordés pour des secondes résidences à l’étranger, contre 14% en 2022.

Comme en 2021 (60%), les plus de 55 ans étaient, en 2022, la catégorie de citoyens la plus représentée (52%) parmi les candidats à l’achat d’une seconde résidence à l’étranger. Les personnes de moins de 45 ans représentaient 25% des candidats-propriétaires contre 3% pour les moins de 35 ans. Il est intéressant de noter que 20% des candidats à l’achat d’une seconde résidence en France ou en Espagne étaient âgés de moins de 45 ans.

**L’Espagne, la France et l’Italie sont de plus en plus populaires**

La majorité des emprunteurs clients de BNP Paribas Fortis ont jeté leur dévolu sur un bien en Espagne (42%), en France (32%) et en Italie (7%). Ce top 3 est inchangé par rapport à 2021, même si le nombre de crédits souscrits pour une seconde résidence dans ces pays a nettement augmenté : BNP Paribas Fortis a enregistré une hausse de 19% pour l’Espagne, de 31% pour la France et de pas moins de 110% pour l’Italie.

L’Espagne et la France arrivent en tête, aussi bien pour les immeubles destinés à la location que ceux destinés à un usage personnel :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Top 5 des secondes résidences à l’étranger (2022) | | |
|  | Location | Usage personnel |
| 1. | **Espagne** (31%) | **Espagne** (44%) |
| 2. | **France** (30%) | **France** (33%) |
| 3. | **Pays-Bas** (18%) | **Italie** (7%) |
| 4. | **Allemagne** (5%) | **Pays-Bas** (4%) |
| 5. | **Italie** (5%) | **Portugal** (3%) |

**Évolution des montants empruntés pour des résidences à l’étranger**

Alors que les destinations les plus populaires n’ont pas beaucoup évolué en 2022 par rapport à 2021, BNP Paribas Fortis a tout de même remarqué une nette différence au niveau de la moyenne des montants empruntés pour certains pays. Par exemple, les clients ont en moyenne emprunté 180.000 euros pour l’achat d’un bien aux Pays-Bas, contre 269.000 euros en 2021 (-33%). Pour les biens achetés en France et destinés à la location, BNP Paribas Fortis a enregistré une forte baisse du montant moyen emprunté, qui passe de 301.000 à 212.000 euros (-30%).

En revanche, pour ce qui concerne l’achat d’une résidence secondaire pour usage personnel, la banque a noté plusieurs hausses significatives des montants moyens empruntés. Pour les Pays-Bas, le montant passe de 282.000 euros en 2021 à 316.000 euros en 2022 (+12%). Ceux qui préfèrent l’Espagne ont emprunté en moyenne 174.000 euros en 2022 contre 155.000 euros (+12%) un an plus tôt.

---

**Contacts Presse :**

**Valéry Halloy** | Press Officer  
+32 (0)475 78 80 97  
valery.halloy@bnpparibasfortis.com

**Jeroen Petrus** | Press Officer

+32 (0)498 32 14 94

[jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com](mailto:jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com)

---

***BNP Paribas Fortis*** *(*[*www.bnpparibasfortis.com*](http://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, en tant qu’agent d’assurance lié, avec AG Insurance, leader du marché belge. Au niveau international, la banque propose des solutions sur mesure 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*](http://www.bnpparibas.com)*) est la première banque de l’Union européenne et un acteur bancaire international de premier plan. Elle est présente dans 68 pays et rassemble plus de 193 000 collaborateurs, dont près de 148 000 en Europe. Le Groupe détient des positions clés dans ses trois grands pôles opérationnels : Retail Banking pour l’ensemble des réseaux des banques de détail 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 de détail dans les pays du bassin méditerranéen, en Turquie, en Europe de l’Est et sur la côte ouest des Etats-Unis. 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.*

1. *Source: Nombre de déclarations de secondes résidences – SPF Finances et estimations de BNP Paribas Fortis* [↑](#footnote-ref-1)
2. *56 communes se situant en totalité ou en partie dans les Ardennes belges* [↑](#footnote-ref-2)
3. *10 communes balnéaires : Blankenberge, Bredene, Le Coq, La Panne, Knokke-Heist, Coxyde, Middelkerke, Nieuport, Ostende, Zeebrugge* [↑](#footnote-ref-3)
4. *Les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale* [↑](#footnote-ref-4)