

L Droits d'enregistrement: Bruxelles reste-t-elle compétitive pour l'achat immobilier ?

La baisse des taux hypothécaires est en marche : "Nous nous dirigeons vers des crédits à 2,5 % par an". Pour les courtiers en crédit, les planètes sont en train de s'aligner pour relancer le marché immobilier.



Nicolas Ghislain | Journaliste en Économie

Publié le 01-10-2024 à 09h03
- Mis à jour le 01-10-2024 à 10h03

Enregistré



La Région wallonne baissera dès le 1er janvier 2025 les droits d'enregistrement sur l'achat d'une première habitation à 3 %, contre 12,5 % actuellement. Un avantage considérable, les banques exigeant en général que les acheteurs financent eux-mêmes les droits d'enregistrement. ©JEAN LUC FLEMAL

Partager

À quoi vont ressembler les prochains mois sur le front des crédits hypothécaires ? La question était au centre de nombreuses conversations, récemment, à l'occasion du rendez-vous annuel de la CBA (Credit Brokers Association), la principale fédération professionnelle du secteur, rassemblant quelque 150 courtiers en crédits (hypothécaires et consommation). L'actualité récente sur le marché immobilier (et hypothécaire) a, en effet, été animée, entre baisse des taux directeurs des banques centrales et des droits d'enregistrement – en Wallonie le 1er janvier prochain –, notamment. Passage en revue de quelques questions clés à propos du marché hypothécaire, en compagnie de Nicolas Dardenne et Johan Vandenberghe, co-présidents de la CBA.



Abordable ou non abordable, l'immobilier résidentiel belge?

1. Vers des taux à 2,50 %

Quel va être l'impact de la baisse des taux directeurs des banques centrales sur les crédits hypothécaires ? *"Le mouvement est déjà en marche, répond Nicolas Dardenne. Quand une banque centrale baisse ses taux, le taux des OLO (obligations qui permettent à l'État d'emprunter à moyen/long terme, NdIR) s'adapte, et c'est ensuite le cas pour les taux hypothécaires. Ce sont les grandes banques, dont BNP Paribas Fortis, qui lancent le mouvement et qui adaptent leurs taux ensuite chaque semaine. Il y a un an, une grande partie des crédits hypothécaires se négociaient autour de 4 %. Je n'ai pas de boule de cristal, mais je crois qu'on va vers des taux qui vont se stabiliser, pour les candidats emprunteurs au profil solide, autour de 2,5 % par an pour la formule la plus populaire, actuellement, sur le marché hypothécaire, c'est-à-dire l'emprunt à taux fixe sur 25 ans, qui a détrôné le 20 ans fixe",* précise-t-il.



En un coup, on passe, en Wallonie, d'une exigence de fonds propres de 22,5 % à 13 %, ce qui est un avantage considérable et va aider pas mal de jeunes candidats à acquérir leur première habitation"

Nicolas Dardenne, co-présidents de la Crédit Brokers Association

Johan Vandenberghe apporte cependant une nuance à cette prévision : "*Le contexte belge est quand même un peu particulier, avec les 22 milliards d'euros du bon d'État qui sont revenus récemment sur les comptes des particuliers et qui ont été réinvestis dans des produits, notamment des comptes à terme, offrant des rendements assez élevés, jusqu'au-dessus des 3,5 %. Il faudra donc que les banques restent prudentes sur le plan hypothécaire, les taux à long terme devant en principe être supérieurs aux taux à court terme, ce qui n'est pas vraiment le cas pour le moment*".



Elections communales 2024

Inscrivez-vous pour recevoir les résultats dans votre commune

Entrez votre e-mail

Entrez votre code postal



Je m'inscris

2. Un boost en Wallonie mais quid à Bruxelles

?

La Région wallonne baissera dès le 1er janvier 2025 les droits d'enregistrement sur l'achat d'une première habitation à 3 %, contre 12,5 % actuellement. Qu'en pense-t-on du côté des courtiers ? *"C'est évidemment une excellente nouvelle et nous en ressentons déjà les effets car les compromis peuvent être signés dès maintenant pour bénéficier des droits réduits en 2025. Une baisse comme celle-ci est importante, car la Banque Nationale, depuis 2020, a incité les banques à demander aux emprunteurs de financer eux-mêmes 10 % de leur achat immobilier, ainsi que les droits d'enregistrement. En un coup, on passe donc, en Wallonie, d'une exigence de fonds propres de 22,5 % à 13 %, ce qui est un avantage considérable et va aider pas mal de jeunes candidats à acquérir leur première habitation",* estime Nicolas Dardenne. *"En Flandre, quand les droits d'enregistrement sont passés de 6 % à 3 % (et bientôt 2 %, NDIR), cela a véritablement dopé le marché immobilier",* ajoute en écho Johan Vandenberghe.

Reste la question de la concurrence fiscale avec Bruxelles – qui n'a pas (encore ?) baissé les droits d'enregistrement, toujours à 12,5 %. Cela pourrait-il provoquer un exode des Bruxellois vers les Régions flamande et wallonne ? " *Je ne le crois pas pour la classe moyenne. À Bruxelles, l'abattement joue un grand rôle (l'acheteur d'un bien immobilier ne paie pas de droits d'enregistrement sur les premiers 200 000 euros, NdlR). Or, le prix moyen d'un appartement est de 300 000 euros à Bruxelles, entraînant le paiement de 12 500 euros pour les droits d'enregistrement. Avec l'abattement, les droits d'enregistrement sur un tel bien s'élèvent donc environ à 4,1 % actuellement, à comparer avec les 3 % qui sont annoncés en Wallonie. Cela ne fait donc pas une grande différence pour un appartement moyen. Par contre, quand les prix sont (beaucoup) plus élevés, notamment pour les appartements plus haut de gamme et les maisons ou villas, la différence peut devenir assez grande et faire réfléchir les candidats acheteurs*", estime le coprésident francophone de la CBA.

Les deux responsables de la CBA estiment d'ailleurs que les planètes s'alignent, pour le moment, pour relancer le marché immobilier qui a connu un sérieux coup de mou en 2023, notamment.



Immobilier: quelles grandes villes risquent une explosion des prix ?

3. Quelle part de marché pour les courtiers en crédit ?

À entendre les principaux responsables de la CBA, elle est en progression constante. Pourquoi ?

"D'abord parce que chaque jour, on ferme une ou deux agences de banque en Belgique. Le client a donc de plus en plus de difficultés à s'adresser à son banquier", signale Nicolas Dardenne. Résultat : "Les banques viennent de plus en plus vers nous pour distribuer leurs crédits. Aujourd'hui, 80 % des banques belges le font déjà. Et ce mouvement est amené à s'amplifier, car il profite non seulement aux banques qui veulent réduire leur réseau d'agences qu'aux courtiers... et aux clients : car en poussant la porte d'un courtier en crédit indépendant, c'est comme s'ils se rendaient dans 15 ou 20 banques différentes, le courtier pouvant jouer la concurrence entre elles et proposant non seulement le meilleur taux, mais aussi les produits accompagnant le crédit (assurance incendie ou solde restant dû, par exemple, NDIR) correspondant le mieux à ses besoins".

Un métier aujourd'hui très réglementé

Le métier de courtier en crédit s'est "professionnalisé" à la suite à une loi de 2016 qui a conditionné l'accès à cette profession et a prévu toute une série de règles – dont des formations obligatoires – pour conserver son agréation. *"C'est normal, à partir du moment où les banques s'appuient de plus en plus sur notre réseau, elles étaient demandeuses que la profession soit réglementée. Et qu'elles puissent être en contact avec une fédération forte, qui garantit, elle aussi, le professionnalisme de la profession. C'est dans ce sens que nous avons voulu créer la BCA",* expliquent ses deux co-présidents, soulignant qu'elle est la seule à être "nationale", ce qui devient une rareté dans les organisations professionnelles.

MOTS-CLÉS:

L'article a bien été enregistré.
Consultez vos favoris ici



est protégé par le droit d'auteur / Rue des Francs 79, 1040 Bruxelles / Tel

