



Trends/Tendances

05/02/2025 - 10:14

Accès à la propriété : la réduction des droits d'enregistrement, une aubaine pour près d'un Belge sur deux

Selon le dernier Observatoire « Les Belges et l'Immobilier » mené par CBC Banque & Assurance, l'accession à la propriété reste une priorité pour de nombreux citoyens, malgré les obstacles financiers. L'enquête réalisée par IPSOS révèle que 43 % des Belges considèrent toujours l'achat d'un logement comme un investissement indispensable, un chiffre en hausse par rapport à 2023.

Le prix élevé des biens immobiliers en Belgique demeure le principal frein à l'achat, suivi par des revenus jugés insuffisants et des contraintes financières. Toutefois, près de la moitié des Belges (47 %, contre 38% en 2023) estiment que la réduction des droits d'enregistrement en Wallonie et en Flandre facilitera leur accès à la propriété. Un tiers des futurs propriétaires perçoivent cette réforme, qui ramène ces droits de 12,5 % à 3 % en Wallonie et de 3 % à 2 % en Flandre pour l'achat d'une habitation propre et unique, de manière positive. Toutefois, elle suscite davantage de réserves en Wallonie (16 % d'opinions négatives contre 12 % au niveau national).

Pour Caroline Lejeune, présidente de Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, cette mesure constitue « un signal positif au marché. Il favorise la mobilité du logement et encouragea les transactions immobilières ».

Cette réforme des droits d'enregistrement en Wallonie, entrée en vigueur le 1er janvier 2025, a d'ailleurs entraîné une hausse spectaculaire des transactions immobilières, mettant les notaires sous pression, rapporte nos confrères du VIF. Selon les données qu'ils ont analysées de la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot), le nombre d'actes de vente a bondi de 42,47 % par rapport à janvier 2024, avec des pics dans le Brabant wallon (+67,62 %) et à Namur (+60,23 %). Cette réforme, qui réduit les droits d'enregistrement de 12,5 % à 3 %, bénéficie surtout aux acheteurs de biens plus onéreux.

L'effet d'anticipation a également joué, avec une augmentation des actes dès décembre 2024, certains acquéreurs ayant voulu profiter de l'ancien régime fiscal, plus favorable pour les biens moins chers. En parallèle, la baisse des taux hypothécaires et le recul de l'inflation ont aussi contribué à la relance du marché.

En Flandre, où les droits sont passés de 3 % à 2 %, une hausse de 50,69 % des actes a été observée, tandis que Bruxelles affiche une progression plus modeste (+7,92 %). Toutefois, l'immobilier neuf reste en retrait, notamment à cause d'un taux de TVA fixé à 21 %.

L'étude met également en lumière l'importance croissante de la performance énergétique du bâtiment (PEB) dans le choix d'un bien immobilier : trois quarts des acheteurs potentiels y accordent une grande importance. Cependant, deux Belges sur trois estiment ne pas être suffisamment informés sur les réglementations énergétiques actuelles et futures, un constat préoccupant alors que les objectifs climatiques imposent des rénovations majeures d'ici 2050.

« Le défi est considérable, souligne Cédric Matte, Directeur Général du Marché Retail chez CBC Banque. Plus de 20 % des bâtiments résidentiels en Wallonie affichent un PEB G, alors que les logements devront atteindre en moyenne un label PEB A ou B d'ici 2050. Des aides existent, mais leur complexité décourage encore de nombreux propriétaires. »

Malgré ces incertitudes, près d'un Belge sur deux envisage de réaliser un audit énergétique de son logement à court ou moyen terme, signe d'une prise de conscience progressive des enjeux de durabilité dans l'immobilier.

Curieux de savoir qui prend les décisions chez CBC Banque ou envie de vous faire une idée de leur situation financière?

Consultez ces informations sur [TrendsTop.be](https://www.trendstop.be)!

Tous les jours, une sélection des news économiques les plus importantes.

[Trends-Tendances](#)