

Après avoir fondé une société de courtage immobilier en 2009, Jean-Charles Bodart crée peu après Secundo Immo, spécialisée dans la vente de secondes résidences en Espagne. « A l'époque, aucun acteur n'existait en Belgique francophone pour permettre l'accès au marché de l'immobilier en Espagne en accompagnement » remarque-t-il. « Suite aux subprimes, j'ai pensé que c'était le moment de proposer ce marché en faisant tomber des barrières (langue, licence, etc.). On a été vite plébiscité. Aujourd'hui, nous comptons entre 1.500 et 1.600 ventes réalisées en Espagne. »

Au fil du temps, il perçoit des changements dans le profil de certains clients avec des demandes davantage orientées sur du rendement. « *Ils souhaitent acquérir un bien, le mettre en location et avoir un retour sur investissement. Le taux d'occupation est une donnée importante qui impacte grandement la rentabilité. Cela nous a poussés à nous diversifier et à trouver des biens hors Europe, dans des pays où la fiscalité est plus avantageuse.* »

C'est ainsi que Secundo Atlas est née. « *Bali, la République Dominicaine, la Thaïlande, et très bientôt le Costa Rica et l'Ile Maurice sont des destinations qui permettent d'obtenir ces rendements.* »

Avec les Chambres de Commerce

Jean-Charles Bodart duplique le modèle Secundo Espagne sur Secundo Atlas avec la qualité du service et surtout la sécurisation. « *Faire valider les partenaires constructeurs là-bas est un travail de longue haleine qui se fait avec le support des Chambres de Commerce. Pour l'Indonésie, je travaille avec la Chambre de Commerce Benelux-Indonésie. Ces Chambres de Commerce permettent de valider, d'avoir un retour sur les différentes entreprises de construction là-bas. Je travaille également avec les ambassades belges. J'ai pris énormément de contacts.* »

Les biens neufs sont favorisés, y compris pour l'Espagne. « *Pour une question de sécurité. Il n'y a pas de casseroles, comme l'état de vétusté d'une maison. Avec des biens neufs, on balaie beaucoup de problèmes potentiels.* »

Le profil de ces investisseurs est multiple et différent de ceux qui optent pour l'Espagne. « *Evidemment, il y a une part d'audace, d'état d'esprit de pionnier pour décider d'aller investir en Asie ou dans les Caraïbes. Pour nous, c'est nouveau, mais il existe déjà un contexte d'investissement dans ces pays et depuis pas mal de temps.* »

Ces nouveaux propriétaires ont entre 30 et 55 ans et disposent d'un certain pouvoir d'achat. « *Mais ils financent aussi leur investissement par des banques belges pour des raisons fiscales. Que les banques suivent est la preuve que cette dynamique est positive, et c'est sécurisant aussi en matière de destination.* »

Certains louent le bien quelques années avec, à terme, le projet de s'expatrier. « *Un investisseur qui dispose de 100.000 euros aura des rendements de 7 à 8 %. Sans oublier que la plus-value foncière va augmenter année après année.* »

Autre élément important, le property management, la gestion locative avec des partenaires fiables et compétents. « *Il existe dans ces pays des sociétés qui font tourner la mécanique et offrent aussi aux locataires un service hôtelier. Ce qui augmente le niveau d'attractivité d'un bien sur les plateformes.* » Bon à savoir, la Belgique a conclu avec des pays comme la Thaïlande ou l'Indonésie des conventions préventives de double imposition en attribuant en général le pouvoir d'imposition au pays où se trouve le bien. Cher, un bien lointain ? « *En Thaïlande, on trouve des entrées de gamme aux environs de 75 000 euros. A Bali, on commence avec des villas de 235 000 euros. Le Costa Rica est un peu plus cher.* »

(https://www.immoparis.com/annonce/2024/04/04/de-

⚡ 1609 ❤️ 0

✉ subject=De%20Namur%20à%20Bali,%20en%20passant%20par%20l'Espagne%20et%20le%20Costa%20Rica&bo
thailande-et-le-costa-rica/

=exact

Adopter l'e-facturation ? Rejoignez Peppol



Plus
d'informations



([https://www.exact.com/befr/produits/facturation/peppol?](https://www.exact.com/befr/produits/facturation/peppol?utm_campaign=Mediadeal_CCI_Septembre_2024&utm_source=website_CCI&utm_medium=IMU_leaderboard)

[utm_campaign=Mediadeal_CCI_Septembre_2024&utm_source=website_CCI&utm_medium=IMU_leaderboard](https://www.exact.com/befr/produits/facturation/peppol?utm_campaign=Mediadeal_CCI_Septembre_2024&utm_source=website_CCI&utm_medium=IMU_leaderboard)

Abonnez-vous !

Facebook

4.980 abonnés

(<https://www.facebook.com/ccilvn?fref=ts>)

Twitter

1.280 abonnés

(<https://twitter.com/ccilvn?lang=fr>)

LinkedIn

12.485 abonnés

(<http://linkedin.com/company/cci-liege-verviers-namur/>)



(<https://www.ccimag.be/author/jack/>)

Jacqueline Remits (<https://www.ccimag.be/author/jack/>)

À PROPOS DE L'AUTEUR

Journaliste

274 posts

articles (<https://www.ccimag.be/author/jack/>)

[← Précédent](#)

Constitutions et faillites

(<https://www.ccimag.be/2024/09/04/constitutions-et-faillites-130/>)

Vous pourriez aussi aimer



À propos

Alimenté par les Chambres de Commerce de Wallonie, le site CCImag.be est quotidiennement enrichi d'articles dédiés à l'actualité économique de votre région. Ces informations sont également relayées dans la Revue de presse de la CCI, une newsletter éditée par la CCI et envoyée, chaque jour, à 12.000 destinataires présents aux quatre coins de la Wallonie.

Navigation

- Actualités >
- Constitutions et Faillites
(<https://www.ccimag.be/category/infos-entreprises/>)
- Archives (<https://www.ccimag.be/archives/>)
- Qui sommes-nous ? (<https://www.ccimag.be/qui-sommes-nous/>)
- Contact (<https://www.ccimag.be/contact/>)
- Annoncer dans le CCI mag'
(<https://www.ccimag.be/annoncer-dans-le-cci-mag/>)



(http://linkedin.com/company/ci-

f  liege-

(http://facebook.com/ci-
vn?

fref=ts&ng=fa mur/)