



GUIDE GRATUIT · ÉDITION 2026

Investir dans l'immobilier locatif en Belgique

Le guide pratique pour réussir votre premier
investissement : financement, frais, rentabilité,
fiscalité, bail et gestion.

- ✓ Bruxelles, Wallonie et Flandre
- ✓ Un exemple chiffré complet
- ✓ Checklists et simulateurs gratuits



Ce guide est fait pour vous si...

Vous envisagez d'acheter votre premier bien pour le louer en Belgique et vous voulez comprendre, simplement, les étapes, les coûts et les règles avant de vous lancer.



L'immobilier locatif reste un placement apprécié en Belgique : un actif concret, des revenus réguliers et un patrimoine qui se constitue au fil du remboursement du crédit. Mais c'est aussi un projet engageant, avec des frais d'achat élevés, des obligations de bailleur et des règles qui diffèrent d'une région à l'autre.

Ce guide vous donne les repères essentiels, sans jargon, avec un exemple chiffré complet et des liens vers des simulateurs gratuits pour calculer *votre* projet.

Sommaire

- 1 Définir son projet d'investissement
- 2 Financer l'achat
- 3 Les frais d'achat, région par région
- 4 Calculer la rentabilité : un exemple complet
- 5 La fiscalité du bailleur particulier
- 6 Le bail et les obligations du bailleur
- 7 Indexer le loyer et le certificat PEB
- 8 Gérer son bien au quotidien
- 9 Les checklists
- 10 Glossaire et sources officielles

Important

Ce guide donne des informations générales, vérifiées en octobre 2026. Il ne remplace pas le conseil personnalisé d'un notaire, d'un conseiller bancaire, d'un comptable ou d'un avocat. Les règles fiscales et régionales évoluent : vérifiez toujours les montants auprès des sources officielles citées à la fin du guide. Les exemples chiffrés sont fictifs.



Définir son projet d'investissement

Un bon investissement commence par un objectif clair : il guide le choix du bien, du financement et de la gestion.

Revenu ou patrimoine ?

- **Constituer un patrimoine** : le loyer aide à rembourser le crédit ; à son terme, vous possédez un bien payé en grande partie par vos locataires. Le cash-flow mensuel peut être légèrement négatif les premières années.
- **Obtenir un revenu complémentaire** : il faut alors un apport plus important ou une durée de crédit plus courte, et viser un rendement net plus élevé.

Quel type de bien ?

Type	Atouts	Points d'attention
Studio / 1 chambre	Budget d'entrée plus bas, forte demande en ville	Rotation des locataires plus fréquente
Appartement 2 chambres	Locataires plus stables (couples, familles)	Charges de copropriété, décisions de l'assemblée générale
Maison	Pas de copropriété, locataires durables	Entretien entièrement à votre charge, budget plus élevé
Logement étudiant / kot	Rendement souvent supérieur	Baux courts, gestion plus intense, règles urbanistiques locales
Colocation	Loyer total plus élevé	Bail spécifique, gestion des départs, normes de salubrité

Les critères d'un bon emplacement

- Proximité des transports, commerces, écoles ou universités, et bassins d'emploi.
- Demande locative réelle : consultez les annonces du quartier (loyers demandés, délai de location).
- État du bien et du bâtiment : toiture, châssis, électricité, chauffage, humidité.
- Performance énergétique (PEB) : elle influence le loyer, l'indexation et les futurs travaux obligatoires.
- Urbanisme : nombre de logements autorisés et permis.



Le bon réflexe

Visitez deux fois, à des heures différentes, et lisez les PV des trois dernières assemblées de copropriété : ils révèlent les gros travaux à venir.



Financer l'achat

Pour un investissement locatif, la banque regarde votre capacité de remboursement, votre apport et la rentabilité du bien.

L'apport personnel

Pour un bien destiné à la location, les banques financent en général au maximum **80 % du prix**, conformément aux attentes de la Banque nationale de Belgique pour les crédits « buy-to-let ». Vous devez donc apporter au minimum **20 % du prix + l'ensemble des frais** (droits d'enregistrement, notaire, frais de crédit).

Les éléments qui comptent pour la banque

- **Vos revenus et charges** : les mensualités de tous vos crédits ne doivent pas dépasser une part raisonnable de vos revenus nets (souvent autour d'un tiers).
- **Le loyer attendu** : il est souvent pris en compte partiellement dans le calcul.
- **La durée** : 15, 20 ou 25 ans. Plus la durée est longue, plus la mensualité baisse, mais plus les intérêts totaux augmentent.
- **Le type de taux** : fixe (mensualité stable) ou variable (avec plafonds, appelés « caps »).

Comparer les offres

Comparez le **TAEG** (taux annuel effectif global) plutôt que le seul taux d'intérêt : il intègre les frais de dossier et les assurances imposées. Demandez au moins trois offres et faites jouer la concurrence sur les assurances (solde restant dû, incendie).

À savoir

L'assurance solde restant dû n'est pas légalement obligatoire, mais elle est presque toujours exigée par la banque. Elle protège aussi vos proches.



Calculez votre mensualité en 1 minute

Simulateur gratuit de crédit hypothécaire, avec tableau d'amortissement :
parcelle.dev/simulation-credit-hypothecaire



Les frais d'achat, région par région

En Belgique, les frais d'achat d'un bien existant représentent souvent 14 à 17 % du prix pour un investissement. Ils sont presque toujours à payer avec votre apport.

Les droits d'enregistrement

C'est le poste le plus important. Pour un **investissement locatif**, les taux réduits réservés à l'habitation propre et unique ne s'appliquent pas :

Région	Investissement locatif	Pour comparaison : habitation propre et unique
Bruxelles-Capitale	12,5 %	12,5 % avec abattement sur la première tranche de 200 000 € (prix jusqu'à 600 000 €, sous conditions)
Wallonie	12,5 %	3 % depuis le 1 ^{er} janvier 2025, sous conditions
Flandre	12 %	2 %, sous conditions

Un bien neuf vendu sous le régime de la TVA est soumis à 21 % de TVA à la place des droits d'enregistrement (le terrain peut rester soumis aux droits).

Les autres frais

- **Honoraires du notaire** : barème dégressif fixé par la loi, + 21 % de TVA.
- **Frais administratifs et débours** : recherches, certificats, transcription (environ 1 000 à 1 500 €).
- **Frais de l'acte de crédit** : droit d'enregistrement de 1 % et droit d'hypothèque de 0,3 % sur le montant garanti, honoraires et frais administratifs.
- **Frais de dossier de la banque** : variables, parfois négociables.



Le mandat hypothécaire

Certaines banques acceptent qu'une partie du crédit soit garantie par un mandat hypothécaire plutôt que par une inscription complète, ce qui réduit les frais d'acte. Demandez-le lors de la négociation.



Estimez tous vos frais d'achat

Droits, notaire, frais de crédit : le détail pour votre région et votre prix sur parcelle.dev/frais-notaire-belgique



Calculer la rentabilité : un exemple complet

Exemple fictif : un appartement 2 chambres existant en Wallonie, acheté 230 000 € pour être loué 950 € par mois.

Étape 1 — Le coût total de l'opération

Poste	Montant
Prix d'achat	230 000 €
Droits d'enregistrement (12,5 %)	28 750 €
Notaire (honoraires + TVA) et frais administratifs	4 755 €
Frais de crédit (acte, hypothèque, dossier) pour 184 000 € empruntés	4 231 €
Coût total	267 736 €

Financement : un crédit de **184 000 €** (80 % du prix) et un **apport de 83 736 €** (20 % du prix + tous les frais). Hypothèse de taux fixe de 3,3 % sur 20 ans : mensualité d'environ **1 048 €**.

Étape 2 — Le rendement brut

Rendement brut = loyer annuel ÷ prix d'achat = 11 400 € ÷ 230 000 € ≈ 5,0 %

Étape 3 — Le rendement net

Charges annuelles du propriétaire (hypothèses)	Montant
Précompte immobilier	1 100 €
Assurance propriétaire non occupant	250 €
Entretien et réparations	800 €
Charges de copropriété non récupérables	600 €
Vide locatif (5 % du loyer, soit environ 3 semaines par an)	570 €
Total des charges	3 320 €

Rendement net = (11 400 € – 3 320 €) ÷ 267 736 € ≈ 3,0 % (avant impôt)

Étape 4 — Le cash-flow mensuel

Revenu net mensuel : 8 080 € ÷ 12 ≈ **673 €**. Après la mensualité de 1 048 €, il reste un **effort d'épargne d'environ 375 € par mois** (avant impôt).



Comment lire ce résultat

Un cash-flow négatif n'est pas forcément un mauvais investissement : dès la première année, environ 540 € de chaque mensualité remboursent du capital, c'est-à-dire du patrimoine qui vous appartient. Sur 25 ans, la mensualité tombe à environ 902 € et l'effort à environ 229 € par mois, mais les intérêts totaux augmentent. L'essentiel est que l'effort soit compatible avec votre budget, même en cas de vide locatif ou de travaux imprévus.

Les risques à intégrer

- Travaux importants (toiture, chaudière, mise aux normes PEB) : prévoyez une réserve.
- Loyers impayés et procédure d'expulsion longue : soignez la sélection du locataire.
- Hausse des taux pour un crédit variable, évolution de la fiscalité.



La fiscalité du bailleur particulier

En Belgique, un particulier qui loue un logement à un autre particulier n'est en principe pas imposé sur le loyer réellement perçu, mais sur une base forfaitaire liée au revenu cadastral.

Le revenu cadastral (RC)

C'est un revenu locatif théorique fixé par l'administration pour chaque bien. Il figure sur l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier et est indexé chaque année par un coefficient publié par le SPF Finances.

Comment le loyer est-il imposé ?

Situation du locataire	Base imposable (impôt des personnes physiques)
Particulier qui l'occupe comme logement	Revenu cadastral indexé, majoré de 40 %
Locataire qui utilise le bien pour son activité professionnelle	Loyer réel diminué d'un forfait de frais (avec un minimum lié au revenu cadastral)

Ce revenu s'ajoute à vos autres revenus et est taxé au taux progressif. Les intérêts du crédit contracté pour acquérir le bien peuvent, sous conditions, être déduits de vos revenus immobiliers.

Le précompte immobilier

Impôt annuel calculé sur le revenu cadastral indexé, selon un taux régional augmenté des centimes additionnels de la province et de la commune. Pour un logement loué comme résidence principale, il reste **à charge du propriétaire** et ne peut pas être répercuté sur le locataire.

À la revente

La plus-value réalisée par un particulier sur un bien bâti revendu plus de cinq ans après l'achat n'est en principe pas imposée, sauf opération spéculative. Une revente plus rapide peut être taxée : vérifiez votre situation avant de vendre.

À vérifier avec un professionnel

Achat via une société, location meublée, location à une personne morale, réforme fiscale en cours : chaque situation a ses règles. Un comptable ou un conseiller fiscal peut vous faire gagner bien plus que ses honoraires.



Le bail et les obligations du bailleur

Depuis la régionalisation du bail, les règles diffèrent selon que le bien se trouve à Bruxelles, en Wallonie ou en Flandre. Les grands principes restent communs.

Le bail de résidence principale

- Bail écrit obligatoire, d'une durée de principe de **9 ans**. Des baux de courte durée (3 ans maximum) sont possibles.
- Des règles spécifiques existent pour les baux étudiants, les colocations et les logements meublés.
- Le loyer et les charges (provisions ou forfait) doivent être clairement indiqués.

La garantie locative

Région	Montant maximum (baux de résidence principale)
Bruxelles	2 mois de loyer, quelle que soit la forme (baux conclus ou renouvelés depuis le 1 ^{er} novembre 2024)
Wallonie	2 mois de loyer, quelle que soit la forme (depuis le 1 ^{er} juin 2023)
Flandre	3 mois de loyer

La garantie doit être placée sur un compte bloqué au nom du locataire (ou constituée par garantie bancaire) : le bailleur ne peut pas la conserver sur son propre compte.

Les obligations clés

- ☐ **Enregistrer le bail** dans les deux mois de sa signature (gratuit pour un bail de logement, via MyMinfin).
- ☐ **Réaliser un état des lieux d'entrée** détaillé et contradictoire, annexé au bail.
- ☐ **Remettre un certificat PEB** valide au locataire et l'indiquer dans l'annonce.
- ☐ **Louer un logement conforme** aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement de la région.
- ☐ **Assurer les réparations** qui incombent au propriétaire (gros entretien, vétusté).



Rédigez un bail conforme à votre région

Parcelle génère vos baux (résidence principale, étudiant, colocation), états des lieux et documents : parcelle.dev/bailleurs



Indexer le loyer et le certificat PEB

L'indexation permet d'adapter le loyer au coût de la vie une fois par an, à la date anniversaire du bail, à condition de la demander par écrit.

La formule légale

$$\text{Nouveau loyer} = \text{loyer de base} \times \text{nouvel indice santé} \div \text{indice santé de départ}$$

- **Loyer de base** : le loyer inscrit dans le bail (hors charges).
- **Indice de départ** : l'indice santé du mois qui précède la signature du bail.
- **Nouvel indice** : l'indice santé du mois qui précède l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.
- L'indexation n'est pas automatique : la demande écrite ne peut rétroagir que sur une période limitée (en principe 3 mois).

Le rôle du certificat PEB

Après la limitation de 2022-2023, Bruxelles et la Flandre appliquent encore un **facteur de correction** à l'indexation des logements énergivores dont le bail était en cours à l'époque ; la Wallonie est revenue à la formule ordinaire.

Région	Règle en résumé
Bruxelles	Indexation corrigée pour les PEB E, F et G (baux en cours avant le 14 octobre 2022). Sans certificat PEB remis au locataire : pas d'indexation.
Flandre	Indexation corrigée pour les EPC D, E, F ou sans EPC (baux en cours avant le 1 ^{er} octobre 2022).
Wallonie	Formule ordinaire depuis le 1 ^{er} novembre 2023.



Pensez long terme

Un meilleur PEB permet de louer plus facilement, d'indexer sans limitation et d'anticiper les futures exigences énergétiques. Intégrez les travaux d'isolation dans votre plan d'investissement.



Calculez votre indexation en 30 secondes

Formule légale, indices santé à jour et règles PEB de votre région :
parcelle.dev/calcul-indexation-loyer



Gérer son bien au quotidien

La rentabilité réelle se joue aussi dans la gestion : un locataire bien choisi, des loyers suivis chaque mois et un entretien anticipé.

Choisir son locataire

- Fixez des critères objectifs et non discriminatoires (la loi interdit de refuser un candidat pour son origine, sa nationalité, sa source de revenus, etc.).
- Les informations que vous pouvez demander au candidat sont limitées et fixées par chaque région (par exemple identité, composition du ménage, montant des ressources, preuve du paiement des loyers précédents). Renseignez-vous sur la liste applicable avant de publier l'annonce.

Suivre les loyers et les charges

- Vérifiez chaque mois la réception du loyer et relancez rapidement en cas de retard : une relance amiable suffit souvent.
- Établissez chaque année le décompte des charges réelles si le bail prévoit des provisions.
- Conservez une trace écrite de tous les échanges, quittances et réparations.

Entretien et faire intervenir des professionnels

Entretien de la chaudière, ramonage, petites réparations : planifiez-les et gardez les attestations. Pour les interventions, demandez plusieurs devis à des professionnels vérifiés.



Gérez vos locations simplement avec Parcelle

Loyers, quittances, relances, indexation, décomptes et documents au même endroit. Essai gratuit : parcelle.dev · Trouvez un artisan : parcelle.dev/professionnels

Les checklists



Avant l'offre d'achat

- ☐ Budget, apport et capacité d'emprunt validés
- ☐ Loyers du quartier relevés (au moins 5 annonces)
- ☐ Frais d'achat estimés pour la région
- ☐ Rendement brut, net et cash-flow calculés
- ☐ Certificat PEB et contrôle électrique consultés
- ☐ PV des 3 dernières AG de copropriété lus
- ☐ Renseignements urbanistiques demandés
- ☐ Réserve prévue pour les travaux et le vide locatif

De l'offre à l'acte

- ☐ Offre écrite, avec condition suspensive d'obtention du crédit
- ☐ Offres de crédit comparées (TAEG, assurances)
- ☐ Compromis relu avec votre notaire
- ☐ Assurance incendie souscrite dès la signature de l'acte

Avant la mise en location

- ☐ Logement conforme aux normes régionales
- ☐ Certificat PEB valide (10 ans)
- ☐ Loyer et charges fixés, annonce publiée avec le PEB
- ☐ Bail adapté à la région et au type de location
- ☐ État des lieux d'entrée détaillé, avec photos
- ☐ Garantie locative constituée (compte bloqué)
- ☐ Bail enregistré dans les 2 mois
- ☐ Compteurs relevés et transférés

Chaque année

- ☐ Indexation demandée à la date anniversaire
- ☐ Décompte des charges envoyé
- ☐ Revenus immobiliers déclarés
- ☐ Entretien chaudière et contrôles effectués
- ☐ Rendement et cash-flow réels recalculés



Glossaire et sources officielles

Droits d'enregistrement

Impôt régional payé lors de l'achat d'un bien existant.

Habitation propre et unique

Premier logement que l'acheteur occupe lui-même : il donne droit à des taux réduits, pas un bien loué.

Indice santé

Indice des prix publié chaque mois par Statbel, utilisé pour indexer les loyers.

PEB / EPC

Certificat de performance énergétique du bâtiment, de A++ à G, valable 10 ans.

Précompte immobilier

Impôt annuel calculé sur le revenu cadastral indexé, à charge du propriétaire.

Rendement brut / net

Loyer annuel rapporté au prix (brut), ou loyer moins les charges rapporté au coût total (net).

Revenu cadastral

Revenu locatif théorique fixé par l'administration, base de la fiscalité immobilière.

TAEG

Taux annuel effectif global : coût total du crédit, frais compris.

Sources officielles à consulter

- SPF Finances, fiscalité immobilière et enregistrement des baux : finances.belgium.be et MyMinfin
- Bruxelles Fiscalité (droits d'enregistrement en Région bruxelloise) : fiscalite.brussels
- SPW Fiscalité et SPW Logement (Wallonie) : finances.wallonie.be et logement.wallonie.be
- Vlaamse Belastingdienst et Wonen in Vlaanderen (Flandre) : vlaanderen.be
- Bail bruxellois : logement.brussels
- Fédération du notariat : notaire.be
- Indice santé : statbel.fgov.be
- Banque nationale de Belgique (crédit hypothécaire) : nbb.be



Prêt à vous lancer ?

Simulez votre crédit et vos frais, puis gérez votre bien avec Parcelle : parcelle.dev/investisseurs

© 2026 Parcelle, édité par Optiteam (Koekelberg, BE 1010.565.202). Ce guide peut être partagé librement dans son intégralité, sans modification. Informations générales vérifiées en octobre 2026, sans valeur de conseil personnalisé ; exemples fictifs. Signaler une erreur : hello@parcelle.dev.

PASSEZ À LA PRATIQUE

Essayez Parcelle gratuitement

Le logiciel de gestion locative pensé pour les propriétaires belges : tout ce que vous venez de lire, appliqué automatiquement à vos biens.

- ✓ Loyers suivis et quittances en un clic
- ✓ Baux conformes à Bruxelles, la Wallonie et la Flandre
- ✓ Indexation légale calculée pour vous, règles PEB comprises
- ✓ Relances, décomptes de charges et documents au même endroit
- ✓ Artisans vérifiés dans l'annuaire PARCELLE Services

Créer mon compte gratuit →

Gratuit pour 1 bien, sans carte bancaire ni limite de durée ·
parcelle.dev

