

# LE FIGARO

## MAGAZINE

Vendredi 25 et samedi 26 avril 2014

STEPHANE LAVOUE/PASCO



**DANS LA TÊTE  
DE POUTINE**

**Par Vladimir Fédorovski  
et Hélène Carrère d'Encausse**

**SPÉCIAL PATRIMOINE LES STRATÉGIES GAGNANTES 45 PAGES**

# ACHETER À L'ÉTRANGER

## Cinq destinations phares

Les Français achètent plus facilement qu'avant un appartement ou une maison à l'étranger. Visites guidées des marchés qui les intéressent.



## VENISE *habiter dans un palazzo*

**L**es Français sont nombreux à chercher un pied-à-terre à Venise. *Je dis merci à François Hollande* », lance, moqueur, un agent immobilier local. Même si l'Italie ne brandit pas de carotte fiscale pour attirer les investisseurs, la cité des Doges séduit les Français. « Ils représentent la première nationalité parmi nos clients étrangers », explique dans un français parfait, Filippo Gaggia qui dirige l'agence Views on

Venice, partenaire de Savills. « Ce qui est nouveau, c'est le budget des Français, il a nettement augmenté » relève Ann-Marie Doyle, chez Venice Sotheby's International Realty. Il dépasse souvent un million d'euros. Le marché immobilier est étroit, l'offre d'appartements de standing limitée, mais les prix sont stables. Pour les appartements les mieux placés, notamment près de la place Saint-Marc, il faut compter 10 000 à

12 000 €/m<sup>2</sup>. Les deux étages « piano nobile » aux belles hauteurs sous plafonds sont les plus recherchés. Dans la ville magique, les professionnels estiment que les prix devraient rester stables. Les acheteurs ne tablent pas sur la plus-value, mais savent pouvoir louer une bonne partie de l'année. « La saison est de plus en plus longue » note Ann-Marie Doyle. Beaucoup profitent de leur appartement quelques mois par an et n'hé-

sitent pas à le louer le reste du temps. Les agences immobilières prennent souvent en charge la gestion locative et, pour les biens de luxe, une vraie conciergerie. Pourtant, l'état des appartements peut surprendre les acquéreurs. Ascenseurs et climatisations sont rares, au grand dam des Américains, et il faut anticiper les frais d'entretien, humidité oblige... Peu à peu, la ville restaure ses palais. Certains, propriétés autrefois de la commune, ont été rachetés et reprennent vie. C'est le cas dans le quartier Cannaregio du palais Vendramin dont la



**Un climat doux, une culture proche et un accès facile** attirent les investisseurs qui s'offrent un pied-à-terre à Venise ou au Portugal. Dans la cité des Doges, il faut compter 10 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup> pour acheter un appartement bien placé. Moins de 3 000 €/m<sup>2</sup> suffisent à Lisbonne. Micromarché d'un côté, opération séduction fiscale d'un pays entier de l'autre.

ANDREA FERRARIS/AVILS

commercialisation démarre. L'édifice du XV<sup>e</sup> a été entièrement restructuré pendant deux ans sous la houlette de l'architecte Alberto Torsello. « Je m'attache à conjuguer héritage du passé, ébique et confort moderne » confie-t-il. « Les 13 appartements auront chacun leur âme propre », ajoute Filippo Gaggia. Prix : 1,52 million d'euros par exemple pour 150 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage. Dans un tout autre style, avec une décoration résolument moderne, 18 appartements sont aussi en vente dans le palais Molin (de 9 000 à 12 000 €/m<sup>2</sup>).

■ CAROLE PAPAIZIAN

## L'espoir d'un meilleur niveau de vie au Portugal

# PORTUGAL

## une retraite au soleil

**C**'est une destination en vogue... Le Portugal avec son climat doux attire les Français en quête d'une résidence secondaire. Le pays ne manque pas d'arguments. Le niveau de vie y est inférieur à celui de la France et l'immobilier plus abordable. Même si le Portugal n'a pas commis les mêmes excès que son voisin espagnol, il a tout de même dû faire face à une importante crise immobilière. Depuis 2008, les prix ont chuté de 20 à 30 % dans les zones les plus touristiques comme l'Algarve. Alors que l'économie redresse progressivement la tête, le marché immobilier devrait se stabiliser cette année (légère hausse des prix de 0,5 % en moyenne) selon Standard and Poor's.

Aujourd'hui, les prix se négocient à 2 500 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien en moyenne à Lisbonne très prisée des Français, et à 3 100 €/m<sup>2</sup> dans le neuf, ce qui en fait l'une des capitales les moins chères d'Europe. Dans les zones touristiques, des complexes haut de gamme voient le jour. Ainsi, à Tróia, au sud de Lisbonne (50 km) et au bord de l'océan Atlantique, des villas neuves de 190 m<sup>2</sup> sont mises en vente à 650 000 €, selon le cabinet PSO Comunicação Estratégica. A Porto, il faut compter 1 650 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien et entre 2 200 et 2 500 €/m<sup>2</sup> dans le neuf (470 000 € pour un appartement de 186 m<sup>2</sup>). Dans l'Algarve, les biens neufs partent à 2 200 €/m<sup>2</sup>. Et il est possible de trouver un appartement récent de 150 m<sup>2</sup> près de l'océan pour 200 000 €.

Le Portugal fait les yeux doux aux Européens. L'an



STEPHAN GADEUILLE/FIGARO MAGAZINE

dernier, le gouvernement a pris des mesures fiscales incitatives pour attirer des retraités et des personnes exerçant une profession libérale ou une activité « à haute valeur ajoutée » (professeurs d'université, cadres supérieurs, artistes). Tous peuvent bénéficier du statut de « résident non habituel ». Ceux qui choisiront de travailler au moins six mois par an au Portugal seront imposés à 20 % sur les revenus perçus sur place. Les retraités vivant plus de six mois par an au Portugal (pas nécessairement consécutifs) et y disposant d'un logement (loué ou acheté) pourront être exonérés d'impôt sur le revenu pendant dix ans (renouvelable). Un argument qui fait mouche, d'autant que le Portugal n'est qu'à deux heures de vol de Paris. « Attention toutefois à bien organiser son départ, si le centre des intérêts économiques reste en France, le fisc ne considérera pas le contribuable comme non résident fiscal en France » prévient un avocat.

■ DANIELE GUINOT



**Il faudra casser sa tirelire, pendant le Mondial,** pour s'offrir les plus belles locations de la ville. Les prix s'envoleront au début du mois de juin jusqu'à la mi-juillet. Ainsi, pour profiter de cet appartement de 580 m<sup>2</sup> à Copacabana, il faudra par exemple déboursier 140 000 € pour le mois.

## BRÉSIL *locations à prix d'or pour le Mondial*

**E**n juin, le monde entier aura les yeux braqués sur le Brésil et Rio de Janeiro. La Coupe du monde sera l'occasion pour certains de dépenser de petites fortunes pour admirer les stars du ballon rond. Les hôtels ne sont pas les seuls à se préparer à la fête. Les agences immobilières sont aussi dans les starting-blocks. Partout, il faudra payer le prix fort, deux fois plus que pendant le Carnaval. Ceux qui rêvent de dormir durant le Mondial dans le même lit que Rihanna peuvent louer la ferme coloniale (7 chambres et 22 hectares) où elle a séjourné en janvier, mais la note sera salée, 500 000 \$ pour un mois. « Nous l'avons louée 20 000 \$ la nuit à Rihanna après l'avoir entièrement meublée et relookée

*en deux jours* » explique Arnaud Bughon, le Français fondateur de l'agence Rio Exclusive. La ville attire les investisseurs étrangers. Et devient une destination à la mode. « Nous avons vendu des appartements à des présentateurs télé français » explique Benjamin Cano chez Casa Mosquito. Vincent Cassel vient aussi d'acheter deux duplex qu'il va relier. Les prix, qui se sont envolés ces dernières années (+ 200 % en cinq ans), se stabilisent. « Il n'y a pas de bulle, la demande est très forte » affirme pourtant Patricia Judice Araujo Esteves en charge d'agences affiliées au réseau Christie's International Real Estate. Même discours d'Arnaud Bughon. « Le marché a encore de beaux jours devant lui, les sociétés pétrolières qui s'installent cherchent des biens à louer pour loger leurs cadres » explique-t-il.

Il estime la rentabilité locative à plus de 8 % et mise sur le service. « Notre conciergerie répond à toutes les demandes et nos locataires ont un numéro d'urgence à joindre 7 jours sur 7 et 24 h sur 24. » Ceux qui achètent doivent tout de même se garder de tirer des plans sur la comète, les arbres ne monteront pas au ciel. Après les JO de 2016, certains redoutent un recul des prix. Dans les quartiers les plus recherchés, Leblon et Ipanema par exemple, le prix de vente en front de mer atteint 13 000 à 15 000 \$/m<sup>2</sup> (soit 9 400 à 10 800 €/m<sup>2</sup>). « Et 17 000 dollars/m<sup>2</sup> pour les biens d'exception. Si on s'éloigne de la plage, ils tombent à 6 500 dollars/m<sup>2</sup> » note Patricia Judice. Certains proposent des prix plus attractifs près des favelas. C'est, par exemple, le pari des Français de Casa Mosquito.

■ CAROLE PAPAIZIAN

**A l'achat, les prix dépassent 10 000 €/m<sup>2</sup> dans les meilleurs quartiers de Rio de Janeiro**

## ESPAGNE *la prudence s'impose encore*

**L'**éclatement de la bulle immobilière a mis l'Espagne à genoux. Son économie s'est fortement dégradée et plus d'un quart de la population active est au chômage. Depuis 2008, les prix immobiliers (qui augmentaient de 17 % par an au milieu des années 2000) ont chuté de 30 % en moyenne avec des baisses nettement plus marquées (entre 40 et 50 %) dans certaines régions. « *En Andalousie et dans tout le sud de l'Espagne, les prix ont reculé de plus de 25 % et ils ont plongé de plus de 30 % sur la Costa del Sol (notamment près d'Alicante, ndlr)* », estime Léo Attias, président de la Fiafci France.

Depuis un an, les investisseurs étrangers notamment français, allemands, russes et britanniques s'intéressent à nouveau à l'immobilier espagnol où 750 000 logements sont vides. En 2013, ils ont acheté des biens valant 1486 €/m<sup>2</sup> en moyenne selon les notaires espagnols.

Leurs lieux de prédilection ? Valence, l'Andalousie et les îles Canaries. Quelques programmes haut de gamme sont actuellement en cours de construction. C'est le cas par exemple du PGA Catalunya Resort, niché au sein de deux golfs près de Gerona (à 50 minutes au nord de Barcelone). L'originalité par rapport au marché espagnol ? Les maisons contemporaines (au style homogène) et les appartements, dessinés par des architectes parfois renommés, sont vendus sur plan. Il n'y a donc pas de stock.

Même s'il existe actuellement certaines opportunités d'achat, la prudence doit rester de mise, car le marché espagnol n'est pas sorti d'affaire. En février, les ventes ont une fois de plus décroché (descendant à leur plus faible niveau depuis le début de la crise il y a sept ans) et les experts s'accordent pour dire que les prix vont encore baisser cette année. La bulle n'a pas fini d'éclater.

■ D. G.



Plus d'une trentaine de programmes immobiliers sont actuellement en cours de commercialisation à l'île Maurice.

## ILE MAURICE *les charmes de l'océan Indien*

**D**epuis le début des années 2000, l'île a ouvert ses portes aux étrangers désireux de s'offrir une villa ou un appartement au soleil. Pour préserver les côtes de cette petite île aux plages de sable blanc, le gouvernement a prévu des garde-fous. Les étrangers ne peuvent investir que dans deux types de programmes immobiliers : les Integrated Resort Scheme (IRS) ou les Real Estate Scheme (RES). La formule IRS est la plus ancienne et la plus luxueuse. Le programme doit être thématique (golf, marina, nouveau village intégré...) et comprendre de nombreux équipements accessibles à tous (piscine, salle de sport, restaurant...). Il faut investir au moins 500 000 \$ (360 000 €) dans une villa ou un appartement. Depuis la crise de 2008, les promoteurs ont revu leurs offres en ajoutant des villas et des appartements plus petits. Dans un programme RES, aucun investissement minimal n'est requis. Ces résidences sont vendues 650 000 \$ en moyenne (470 000 €). Actuellement, 27 programmes de ce type sont en construction (contre 6 en IRS). Plusieurs sont en cours de commercialisation. C'est par exemple le cas de La Balise Marina (groupe ENL), sur la côte ouest de l'île (appartements à partir de 500 000 €). Plus au sud, au

sein du golf du château, le même groupe vend aussi les villas Valriche (entre 475 000 et 1,8 million d'euros). Au nord, dans la zone la plus touristique, plusieurs programmes sont en cours de commercialisation, comme celui d'Azuri (appartements à partir de 432 000 €) ou le Royal Park. Sur la côte est, face à l'île aux Cerfs, le complexe Anahita sur le golf dessiné par Ernie Els avec accès direct à la plage, s'agrandit (à partir de 530 000 €).

Les Français sont les premiers investisseurs immobiliers sur cette île francophone à douze heures d'avion de Paris. La plupart n'occupent leur pied-à-terre que quelques semaines par an et le louent le reste du temps (les promoteurs prévoient des formules de locations). Ce qui permet d'amortir l'investissement et les charges souvent élevées. Grâce à la convention fiscale entre les deux pays, les revenus locatifs ne sont taxés qu'à Maurice (à 15 %) et le bien n'est pas déclarable à l'ISF en France. C'est en partie pour ces raisons que depuis 2012 et l'envolée des impôts, les acquéreurs français augmentent. Si les héritiers sont eux aussi à Maurice, ils ne paieront pas de droits de succession, mais s'ils résident en France, ils les paieront sur les biens mauriciens.

■ DANIELÉ GUINOT



Pour éviter les stocks, les ventes se font sur plan dans le Catalunya Resort près de Gerona.

PGA CATALUNYA