



## Oser une acquisition à l'étranger

L'investissement hors de nos frontières permet d'espérer un rendement supérieur, mais il faut être sûr de son intermédiaire.

Réaliser un investissement locatif hors des frontières françaises ouvre de nouveaux horizons et permet parfois de profiter de meilleures perspectives de rendement. Comme partout, la réussite de ce genre d'opération dépend du niveau général des prix de l'immobilier dans le pays (et dans la ville) et du niveau des loyers.

Autre aspect à ne pas négliger : la fiscalité immobilière nationale et locale (taxes, impôts fonciers et sur plus-value ) et les modalités de financement.

### Au Portugal

Cela fait maintenant quelques années que les Français apprécient l'immobilier portugais. Selon les derniers chiffres connus, ils sont 3.680 à avoir acheté en 2014 un bien dans ce pays contre seulement 949 en 2012. En plus des conditions fiscales favorables aménagées pour les retraités « étrangers » qui s'installent, ce pays attire aussi des investisseurs séduits par le prix encore raisonnable de la pierre.

« *Selon la localisation du bien et sa typologie, les rendements oscillent entre 4 et 7 %* », affirme Miguel Poisson, directeur général du réseau ERA au Portugal. Pour profiter d'une demande locative pérenne mieux vaut investir dans le centre (pas forcément historique) de Lisbonne, sur la côte qui part de la capitale et mène à Estoril et dans la région de l'Algarve. Récemment, un Français a acquis dans la ville de Caxias, un 3-pièces de 150.000 euros situé deux rues derrière le front de mer. Il l'a loué à une infirmière portugaise au prix de 750 euros par mois. « *Son rendement ressort à 6,3 % une fois ôtées les charges de copropriété et les frais de gestion locative* », indique Miguel Poisson. A Lisbonne, on peut devenir propriétaire d'un 3-pièces pour une somme comprise entre 180.000 et 250.000 euros.

Pour des budgets plus élevés, une autre solution consiste à acheter un petit immeuble entier à restaurer. Dans le quartier de l'Alfama, à Lisbonne, un immeuble de 4 appartements de 80 m<sup>2</sup> chacun est à vendre 350.000 euros. « *En comptant 240.000 euros de travaux et en ôtant les charges, on peut sortir un rendement de 6 %* », assure Miguel Poisson. A noter que Porto est susceptible d'afficher de meilleurs rendements car les prix sont de 30 à 40 % inférieurs à ceux pratiqués dans la capitale.

### Aux Etats-Unis

Impossible d'obtenir de bons rendements à New York ou à Los Angeles, où les valeurs sont les plus élevées des Etats-Unis. « *Les bonnes affaires se situent dans des villes moins réputées comme Atlanta, Orlando ou Memphis, où l'on peut dégager des rendements compris entre 8 et 10 %* », assure Victor Pagès, fondateur de My US Investment. La plupart du temps, il s'agit d'acheter des maisons appartenant à des marchands de biens et provenant encore de saisies immobilières. Situées dans la périphérie de ces villes, elles se vendent entre 120.000 et 200.000 dollars et se louent à des familles entre 650 et 2.000 dollars par mois selon la surface (voir ci-dessus).

A Miami, où le marché immobilier a repris le chemin de la hausse, « *on peut atteindre du 4 % avec une perspective de plus-value* », indique Elizabeth Gazay, directrice de l'agence Barnes locale. Plusieurs stratégies d'investissement sont possibles dans la capitale de Floride. D'abord, viser les petits appartements



[Visualiser l'article](#)

(50 m<sup>2</sup>) des immeubles Art déco de Miami Beach, proches de la mer. « Ils se vendent autour de 320.000 dollars et se louent meublés à la semaine à des touristes avec un rendement qui peut atteindre 4,2 % » , précise Elizabeth Gazay. Ensuite, à partir de 400.000 dollars, on peut devenir propriétaire d'une maison individuelle dans un quartier qui monte, et susceptible d'être louée entre 2.000 et 3.000 dollars par mois. Enfin, dernière solution en vogue : acheter un appartement neuf sur plan dans un « townhome ». « Il s'agit d'un petit immeuble de 3 étages comprenant plusieurs habitations. Les charges de copropriété y sont plus réduites (de 300 à 400 dollars par mois) que dans un condo traditionnel » , explique la directrice de Barnes Miami.

Ces appartements (souvent de 200 m<sup>2</sup>) s'achètent sur la base de 850.000 dollars et peuvent se louer à l'unité 5.000 dollars par mois, soit un rendement net de charges proche de 5 %.