



## Immobilier : le guide pour acheter dans les capitales européennes

Fiscalité plus attractive, prix souvent moins élevés, réelle qualité de vie... Acheter un bien immobilier à l'étranger séduit de plus en plus de Français. Mais entre les réglementations locales et la réalité, ce type d'investissement ne s'improvise pas. Tour d'horizon des principales capitales européennes.

Et si vous investissez dans un bien immobilier à l'étranger? Pour un pied-à-terre, un investissement locatif ou pour en profiter plus tard au moment de la retraite? Il existe de nombreuses opportunités, encore faut-il connaître les règles qui s'appliquent tout comme les prix de ces marchés spécifiques et leurs secteurs porteurs.

Le dossier d' Explorimmoneuf (site du groupe Figaro) passe en revue plusieurs capitales européennes qui diffèrent sur le plan de la fiscalité et pour qui, certaines offrent le soleil, la mer et des prix beaucoup plus bas qu'en France. Même si ce type d'investissement ne s'improvise pas, de plus en plus de Français se lancent dans l'aventure. Parmi les raisons: la hausse du coût de la vie en France et la baisse inexorable des retraites, qui ampute le pouvoir d'achat des seniors. De ce point de vue, partir vivre à l'étranger peut constituer une alternative intéressante. D'autres font le choix d'y investir pour toucher des compléments de revenus ou en profiter plus tard.

### Le cadre de vie du Sud

Lisbonne, avec sa fiscalité attractive se taille un beau succès auprès des seniors et des investisseurs. Pascal Gonçalves, président de l'agence Maison au Portugal indique que la clientèle française achète surtout à Lisbonne, à Porto ou dans l'Algarve. «Outre l'attrait du climat et du cadre de vie, les revenus du privé en provenance de l'étranger sont exonérés au Portugal et l'achat est sécurisé» souligne-t-il. De son côté, Madrid est en phase de reprise. Depuis, la crise, les prix ont chuté de 40 à 60 %. La capitale espagnole est ainsi devenue beaucoup plus abordable. A Rome, les valeurs sont en baisse mais dans les quartiers les plus courus, les prix n'ont rien à envier à Paris. A Athènes, les prix ne cessent de chuter, l'offre est pléthorique mais la demande est faible ce qui offre des opportunités.

### Les atouts du Nord

Sans surprise, Londres reste la ville la plus chère d'Europe. En moyenne, les prix se situent dans les quartiers huppés autour de 25.000 €/m<sup>2</sup>. «Les familles qui font le choix de Londres recherchent des appartements de 150 à 180 m<sup>2</sup> avec 3 ou 4 chambres. De leur côté, les investisseurs préfèrent acheter des surfaces de 50 à 70 m<sup>2</sup> qui sont ensuite mis en location et rapportent en moyenne 3, 5 % notamment à Chelsea ou Kensington» précise Béatrice Caboché du cabinet Barnes à Londres. Bruxelles attire les acquéreurs français en quête de qualité de vie et d'une fiscalité plus douce qu'en France. Si le marché de Genève subit une importante correction, les prix tendent à se normaliser. A Stockholm, la relance passe par la construction neuve. Enfin, à Berlin, les investisseurs suivent cette métropole active où de grands groupes internationaux se sont installés.

Même si la pierre constitue un bon placement pour préparer son avenir tout en se constituant un patrimoine, l'acquisition d'un bien immobilier - qui plus est à l'étranger - doit être le fruit d'une décision mûrement réfléchie. Il existe aussi un site internet qui dévoile les différentes règles juridiques en Europe, élaboré par les notaires: [www.jachetemonlogement.eu](http://www.jachetemonlogement.eu).



**Retrouvez l'ensemble du dossier sur Explorimmoneuf:**

- » Bien investir dans un logement en Europe
- » Lisbonne: prix et fiscalité attractifs
- » Madrid: reprise intéressante
- » Rome: la dolce vita
- » Athènes: le temps des opportunités
- » Londres: le haut du pavé
- » Bruxelles: la francophone
- » Genève: en baisse sensible
- » Stockholm: la relance
- » Berlin: un large potentiel de plus-values

Lire la suite de l'article sur [lefigaro.fr](http://lefigaro.fr)