



INVESTIR À L'ÉTRANGER // Le marché allemand séduit de plus en plus d'acquéreurs. Malgré la hausse des prix, plusieurs grandes villes allient rendements locatifs attrayants et perspectives de plus-value à la revente.

Les atouts chocs des villes allemandes

Anne-Sophie Vion
@AnnesophieVION

A première vue, l'Allemagne n'est pas la destination européenne la plus glamour, ni celle qui vous viendrait immédiatement à l'esprit pour réaliser un investissement immobilier judicieux en dehors de l'Hexagone... mais c'est plutôt le Portugal ou encore l'Espagne. Sauf que, même si la tendance reste encore marginale, un nombre croissant de particuliers placent leur argent dans le logement allemand. Les grandes villes situées outre-Rhin, Berlin en tête, offrent des atouts de poids aux yeux des investisseurs français. Investir dans la pierre rassure. Alors investir dans la pierre de la première économie de l'Union européenne... c'est l'équivalent d'un double airbag.

Moins de 4.000 euros/m² à Berlin

Mais il n'est pas question que de sécurité financière. Il fait aussi bon vivre en République fédérale d'Allemagne. Munich, Düsseldorf, Francfort, Berlin, Hambourg, Stuttgart et Leipzig font partie, avec les villes suisses, des plus appréciées dans le monde pour leur qualité de vie, selon le classement 2018 du cabinet international Mercer. « L'Allemagne est le marché européen qui séduit le plus investisseurs particuliers comme institutionnels, en raison d'une forte demande locale et de la qualité des locataires », analyse Charles-Henri de Mairignan, responsable du pôle immobilier direct à l'IEIF. De plus, même si les prix de l'immobilier y ont beaucoup progressé ces dernières années, le marché des principales villes allemandes reste à un niveau attrayant car équivalent à celui des métropoles régionales françaises, hors Paris.

Parmi les villes allemandes, Berlin tient toujours le haut du pavé. La métropole présente « d'excellentes

Prix et loyers moyens dans les principales villes allemandes

En juillet 2017

Prix des appartements

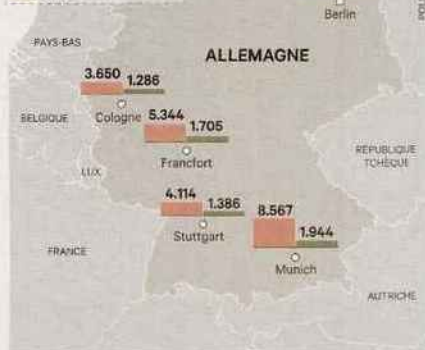
En euros/m², selon la qualité de l'emplacement

■ Centre

■ Loyers mensuels

Appartement avec 3 chambres

■ Centre



opportunités d'investissement », affirme le réseau international d'immobilier de luxe Barnes, dans son rapport 2018 des destinations favorites de la clientèle fortunée dans le monde. « Avec une démographie très favorable, une économie locale en forte progression, une énergie culturelle bouillonnante, une architecture en plein renouveau, des espaces verts qui représentent 40 % du territoire et des prix immobiliers très abordables, argumente Barnes, Berlin a le vent en poupe. »

En dépit de leur nette hausse depuis 2010, les prix de l'ancien dans une capitale européenne de cette envergure restent aujourd'hui encore plus de deux fois moins élevés qu'à Paris. Ainsi, il faut compter, en moyenne, en deçà de 4.000 euros le mètre carré à Berlin, tandis qu'à Paris il se négocie au-delà de 9.000 euros. Sur le segment du luxe, l'investisseur devra déboursier, selon des chiffres Barnes à fin 2017, pour les appartements : 8.000 euros le mètre carré dans le haut de gamme et 15.000 euros/m² pour des biens exceptionnels.

Même si la pierre parisienne continue à grimper, les perspectives de plus-value semblent bien supérieures outre-Rhin. « Depuis quatre ans, les prix berlinois ont augmenté de 8 et 10 % par an », explique David Nguyen, associé de l'agence spécialisée franco-allemande Aden Immo. Ils

devraient encore progresser dans les prochaines années portés par le développement économique et la croissance démographique de la ville. »

Selon le professionnel, le potentiel de rattrapage, d'ici à une dizaine d'années, de Berlin est important si l'on regarde l'écart entre l'ancien et le neuf – à 6.000 euros le mètre carré en moyenne – et par rapport à d'autres grandes villes allemandes. A Munich, la ville la plus chère, les prix moyens atteignent près de 7.200 euros/m² quand ils avoisinent à Hambourg et Francfort, respectivement, 4.100 et 4.300 euros/m². Les prix tombent à environ 2.000 euros/m² dans le cœur de Leipzig, grosse ville de l'Est jugée à fort potentiel.

Une fiscalité avantageuse

La qualité du marché locatif berlinois – fort pourcentage de locataires (plus de 80 % de la population), faible taux d'impayés et de vacance, bon entretien du parc... – tranquillise l'investisseur. Pourtant, les loyers sont bas et de plus en plus encadrés, de l'ordre de 9 à 10 euros par mètre carré à Berlin (en moyenne 25,50 euros/m² à Paris). Mais les charges sont raisonnables et la fiscalité, très favorable pour l'investisseur tricolore grâce à une convention entre les deux pays qui exclut la double imposition. Or, la fiscalité immobilière allemande est nettement mieux-disante.

Donc, si la rentabilité brute annuelle moyenne de l'investissement locatif en Allemagne n'est pas mirifique – autour de 3 % pour une location vide et de 2,5 % en meublé, à Berlin, et de 3,5 à 4 % à Leipzig, en revanche, grâce à cette fiscalité avantageuse, souligne David Nguyen, « on n'est pas très loin de ce que percevra l'investisseur français, en net après impôts ». Autre point fort : si vous décidez de revendre votre bien, la plus-value est exonérée d'impôt après dix ans de détention... sachant qu'un même proprié-

taire en France devra attendre trente ans pour échapper à l'impôt. Qui sont les investisseurs français friands de l'immobilier allemand ? Pour le seul marché berlinois, détaille David Nguyen, « 60 % de nos clients proviennent de la région parisienne. Parmi eux, des primo-accédants, qui ne peuvent acheter à Paris, où ils restent locataires, en raison des prix trop élevés. Ils font le pari que les prix de Berlin rattraperont un jour ceux de Paris. » Entre 10 et 15 % de la clientèle de l'agence franco-

allemande est composée aussi de nombreux Français expatriés à l'étranger et au pouvoir d'achat élevé. De son côté, Léo Atlas, président de Finbel France, note l'arrivée croissante de professions libérales comme des médecins ou experts-comptables, qui se détournent de l'immobilier tricolore, trop taxé, pour acheter à Berlin mais aussi à Munich, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Cologne. « Ils y acquièrent de magnifiques appartements en pierre de taille, de 80 à 100 m², autour de 300.000 euros, et visent un revenu locatif de 6 % net en toute sécurité. »

Tendance plus récente relevée par l'agence Aden Immo, des particuliers qui se regroupent en SCI pour acheter à plus d'un immeuble entier. Mais cela reste une exception. Les clients français de cette agence consacrent, en moyenne, 200.000 à 220.000 euros à l'achat d'un grand deux-pièces berlinois de 60 m², déjà loué. On peut aussi trouver dans la capitale allemande des studios loués autour de 120.000 euros.

* « Barnes Global Property Handbook », tendance 2018 et perspectives, février 2018.

Ce qui se vend à Berlin

- City West : appartement loué de 3 pièces avec ascenseur à Charlottenbourg
Surface : 73,31 m². Prix : 239.000 euros.
- Emplacement privilégié à Friedrichshain : appartement de 1 pièce loué
Surface : 37 m². Prix : 125.000 euros.
- Studio vendu loué au cœur de Prenzlauer Berg : occupation personnelle possible
Surface : 42,23 m². Prix : 169.000 euros.
- Deux-pièces avec balcon et place de parking vendu loué. Occupation personnelle possible à Berlin-Mitte
Surface : 68 m². Prix : 244.000 euros.

Source : Aden Immo, 23 mars 2018.