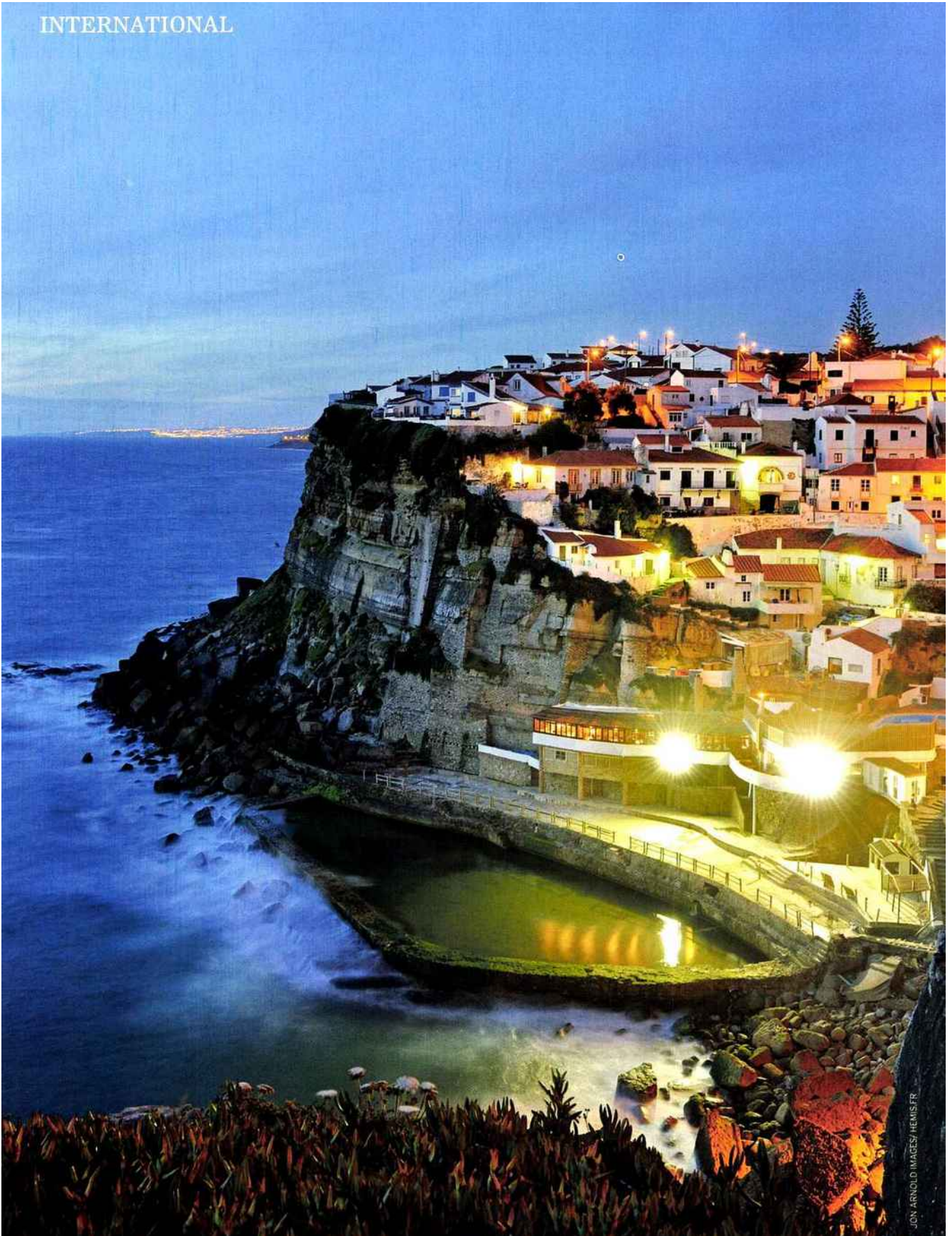


INTERNATIONAL



JON ARNOLD IMAGES/HEMIS.FR



Ci-contre
Non loin
de Lisbonne
et de Sintra
la côte attire
de nombreux
touristes et
investisseurs
Éincera
charmant village
de pêcheurs
à tout pour
plaire.

PORTUGAL

Les raisons d'investir

RAREMENT LE MARCHÉ IMMOBILIER LUSITANIEN A OFFERT DE SI BELLES OPPORTUNITÉS. SI L'ALGARVE RESTE UNE ZONE TRÈS PRISÉE, LISBONNE ET SES ENVIRONS PROPOSENT DÉSORMAIS DE RÉJOUISSANTES PERSPECTIVES.

PAR NELLY CHEVAIS

À la terrasse du café *A Brasileira* à Lisbonne, savourer une bière artisanale portugaise ou du *vinho verde* bien frappe est un moment privilégié. L'ambiance y est cosmopolite, bruisant de conversations en anglais, allemand, espagnol, français. Ce pays de dix millions d'habitants attire en effet presque autant de touristes par an, dont plus d'un million de Français, au troisième rang derrière les Britanniques et les Espagnols. Mieux, 25 000 Français vivent au Portugal. Et ce n'est pas seulement en raison des plages et du soleil qui jouent les prolongations toute l'année dans le sud du pays. Le marché immobilier portugais a pratiquement été anesthésié par la crise financière internationale entre 2008 et 2013. S'il redemarre, particu-

lièrement dans le haut de gamme, c'est en partie grâce à des mesures gouvernementales qui relancent les investissements étrangers, et par ricochet la machine à produire des mètres carrés.

L'IMPÔT MODÈLE RÉDUIT POUR DES PROFESSIONNELS

Première mesure, s'ils acquièrent un « golden visa » en échange d'un investissement d'au moins 500 000 euros dans le pays, les non-Européens ont la liberté de se déplacer dans l'espace Schengen et obtiennent à terme la nationalité portugaise. « Ce plan B a favorisé la demande des belles fortunes des pays à risque, en majorité chinoises, mais aussi sud-africaines et brésiliennes. Désormais une clientèle importante arrive du Moyen-Orient », signale Charles Roberts, directeur de l'agence Fine & Country. Seconde mesure, depuis janvier 2013, le statut de « résident non habituel » octroie une exonération



Ci-contre et en bas à gauche A Quinta do Lago, l'architecture ne manque pas d'effets. Les villas se négocient de 3 à 5 millions d'euros et plus (So Portugal)

Ci-dessous Un joli mariage entre design et architecture à Quinta Patino, le quartier de Cascais/Estoril fondé par le milliardaire Antenor Patino. 4,5 millions d'euros 400 m² habitables, 2 300 m² de terrain (Fine & Country)

FOLIES DE STARS

Christian Louboutin, cet irréductible collectionneur de belles pierres portugaises, s'est fait construire un domaine, ou plutôt un village. « Je suis un très mauvais hôte, aussi je ne veux pas avoir à prendre soin de mes invités », a-t-il expliqué au site internet The National Arts & Life. À la pointe nord, dans le paradisiaque parc national de Peneda-Gerês, le « Ballon d'Or » portugais Cristiano Ronaldo s'est fait édifier un nid d'aigle surplombant le Rio Grande. L'idée était de s'abriter des curieux, mais ceux-ci affrètent des embarcations pour photographier la villa. Résultat, le tourisme explose. Au sud, à Quinta do Lago, la propriété d'Ayrton Senna est restée intacte depuis la mort du pilote de F1. Monumentale, elle comporte 900 m² habitables sur 10 000 m², un terrain de football et un minigolf, et a été mise en vente 9,5 millions alors que le champion l'avait acquise pour un million.



d'impôt aux Européens sur leurs pensions de retraite du privé et leurs revenus de placement (pendant dix ans à condition de résider au moins 183 jours non consécutifs par an au Portugal). Élément d'importance, mais beaucoup moins médiatisé, les professionnels à « haute valeur ajoutée » (designers, architectes, avocats...) voient leur imposition plafonnée à 20 %. Un petit cercle brillant a ainsi posé ses valises dans le pays, dont le designer Philippe Stark qui réside sur la Riviera portugaise, au sud de Lisbonne. Qui plus est, l'Afrique du Nord étant confrontée à la menace terroriste, des Français abandonnent l'idée d'y acquérir une résidence secondaire au profit du Portugal, un pays sûr au faible taux de criminalité. « Durant le salon de l'immobilier que nous avons organisé à Paris l'an dernier, les visiteurs plaçaient la sécurité en tête de leurs motivations pour partir vivre au Portugal », confirme Carlos Vinhas Pereira, président de la chambre de

commerce et d'industrie franco-portugaise. En bonus, la vie au Portugal est moins chère qu'en France. Un café coûte 65 centimes d'euros, une place de cinéma 6 euros et un bon déjeuner au restaurant 20 euros. Les Français peuvent aussi y conserver leur régime de sécurité sociale.

OÙ ET À QUEL PRIX ?

À Lisbonne, les biens haut de gamme cotent aux alentours de 5 000 à 7 000 euros/m². L'ultra-luxe, en fonction de la localisation et surtout de la vue, notamment sur le Tage, atteint 8 000 euros le m² sur l'avenue de la Liberté et jusqu'à 11 000 euros le m² dans le Chiado, le quartier historique le plus prisé. Un promoteur, par l'intermédiaire de **Barnes**, vient par exemple de vendre un appartement à 825 000 euros à des Monégasques qui ont acquis un bien d'investissement dans le même immeuble à 365 000 euros. Des quartiers en réno-



Tatiana Cardoso,

AVOCATE DU FRENCH DESK DU
CABINET CAIADO GUERREIRO
& ASSOCIADOS

“La location saisonnière est facile”

Est-il légal pour un propriétaire de pratiquer la location saisonnière de courte durée ?

Tout à fait. La location d'un bien est soumise au régime traditionnel ou à celui dit de « l'hébergement local » qui facilite la location saisonnière. Le second s'avère plus flexible au niveau des formalités. Dans ce cadre, la durée de la location peut aller d'une nuit à une semaine ou plus. Par contre, lorsque le but de la location n'est plus touristique, il est recommandé de revenir à des contrats traditionnels négociables entre les parties. La durée moyenne est d'environ six mois, mais les bailleurs peuvent accorder une durée inférieure. Les locataires français aiment bien s'engager sur un contrat renouvelable de six mois. Ceci pour voir s'ils se plaisent dans le pays avant d'acheter un bien.

À quel impôt est soumis le revenu locatif ?

La location saisonnière est plus intéressante fiscalement à tel point qu'elle commence à attirer un bon nombre d'investisseurs étrangers qui louent après avoir fait exécuter des travaux. Si le propriétaire accède à un revenu locatif annuel de moins de 200 000 euros, il ne sera taxé que sur 15 % du revenu total.

Par contre, dans le régime traditionnel, la totalité du revenu sera imposée à 28 %, mais les réparations pourront être déduites.

vation (Alcantara, Alfama, Santos, Principe Real) devraient voir rapidement progresser leurs valeurs qui sont de 4 500 et 5 000 euros/m² dans le neuf ou en rénové. Cécile Gonçalves, directrice de l'agence Maison au Portugal, plaide pour la Mouraria, un des quartiers les plus anciens : « *Un peu comme ce fut le cas à Montmartre, il a été laissé dans son jus avant qu'y soient entreprises d'importantes rénovations. La mairie en a fait un lieu prioritaire de développement touristique. Le potentiel y est très satisfaisant en termes d'investissement.* »

À l'ouest sur la côte, les paysages prennent joliment un air de Riviera (Cascais, Sintra, Estoril). Des propriétés au cachet certain arborent souvent une architecture de la Belle Époque à Cascais et des années 1940 à Sintra. Les valeurs varient entre 4 000 et 6 000 euros/m². Plus au sud, à une centaine de kilomètres de la capitale, Comporta est un joyau de nature.

« POUR VIVRE HEUREUX VIVONS CACHÉS »

Derrière les plages de ce qui n'est encore qu'un modeste village, nichent des hérons et des cigognes. Avec un peu de chance, on croise les Grimaldi, la famille Agnelli qui y possède une villa et même parfois, dit-on, Nicolas Sarkozy et Carla. Les prix s'échelonnent environ entre 5 000 et

6 000 euros/m²... Plein sud se trouve l'Algarve, réputée pour ses resorts ultra-luxueux et sécurisés que sont Quinta do Lago et Vale do Lobo. « Pour vivre heureux, vivons cachés... » Cet adage vaudrait pour les très belles fortunes britanniques installées dans ces lieux. Les valeurs vont de 1 à 3 millions (Vale do Lobo), et jusqu'à 3 à 5 millions en moyenne, voire 10 et encore bien davantage sur Quinta do Lago. « Pour obtenir une rentabilité immédiate, je conseille d'investir dans la location saisonnière de courte durée, dont le rendement atteint 8 %, et parfois 10 % sur un très bon emplacement »,

POUR UNE RENTABILITÉ IMMÉDIATE, LE MIEUX EST LA LOCATION SAISONNIÈRE

suggère François Coizo, directeur de So Portugal. Selon lui, pour une petite surface, les meilleurs placements ne se trouvent plus dans le centre de Lisbonne, qui regorge de studios et deux-pièces à louer, mais dans l'Algarve, où des appartements sont moins coûteux à l'achat. Un bien de deux chambres dans une résidence avec piscine vaut par exemple 220 000 euros et se loue 800 euros la semaine en basse saison et 2 500 euros en haute saison. « C'est idéal sur des produits d'une belle qualité. Or, au Portugal, on construit bien. Les finitions n'ont rien à voir avec ce qui se fait en France », poursuit l'agent immobilier. Par contre, à Lisbonne, les grands appartements situés dans l'hyper-centre sont de « vrais placements sur l'avenir », car l'offre se raréfie. Les prix montent et ce n'est pas fini... ■



Au cœur du vieux Lisbonne, la vue sur le Tage est un must. Ici, un fabuleux palais acquis par un couple de Français (Barnes Portugal)