Résidence à l'étranger: misez sur Budapest et Athènes

PAR MARY VAKARIDIS

Pas besoin d'être ultrariche pour s'offrir un pied-à-terre dans une ville où il fait bon vivre. Coup de projecteur sur les destinations qui montent et les meilleures affaires.

Budapest: la capitale hongroise, en pleine croissance, révèle de nombreuses opportunités d'achat.

PHOTO: ULTRAFORMA/GETTY IMAGES, DR

«Nous avons acheté une maison au Portugal où nous allons au moins cinq fois par année. Dès qu'easyJet émet les billets, nous bloquons les dates qui nous intéressent. Du moment qu'on les achète longtemps à l'avance, les vols ne sont vraiment pas chers.» A l'instar de ce cadre romand, les Suisses sont toujours plus nombreux à détenir un bien immobilier à l'étranger. L'essor des vols low cost met à portée de main une multitude de destinations européennes qui paraissaient inaccessibles il y a vingt ans à peine. A Monaco, un million de francs ne permettent que de s'offrir un 16 m² et à Genève, à peine mieux: 41 m² (selon Knight Frank Research). En revanche, Athènes ou Budapest foisonnent de grands et beaux appartements à moins de 600 000 francs.

«Budapest suscite actuellement beaucoup d'intérêt. Le passé historique de la ville est éblouissant, tandis que le parc immobilier est en cours de rénovation. La capitale hongroise révèle vraiment des opportunités intéressantes», note Georges Kiener, du réseau Barnes International. Le Barnes Global Property Handbook (étude annuelle du marché immobilier haut de gamme) consacre Budapest comme la première des nouvelles destinations à suivre: «Comme Lisbonne, Barcelone et Madrid en leur temps, Budapest connaît une période de très forte croissance liée à une économie dynamique et une situation au carrefour de l'Europe.»

Les quartiers autour du Danube, où de nombreux immeubles ont été refaits, affichent des prix en hausse de 35% en deux ans. Présentant un potentiel intéressant, les objets anciens des VIe, VIIe et IXe arrondissements sont actuellement les cibles des promoteurs. Démarrant à 2400 francs le mètre carré, les rénovations restent très bon marché. Le parc résidentiel attire une clientèle à 30% étrangère comprenant de nombreux Américains, Français, Moyen-Orientaux, ainsi que des Autrichiens et Allemands. Pour 1,2 million de francs, on peut s'y offrir un vaste appartement rénové de 200 m² sur la place Saint Istvan, avec vue sur la basilique. Pour 600 000 francs, on obtient un 5 pièces de 130 m² avec parking dans le Ve arrondissement, l'un des plus en vue de la ville.

Georges Kiener se montre aussi très positif au sujet d'Athènes, où le mètre carré est au prix plancher de 2400 francs. «La Grèce est maintenant sortie de la crise de la dette européenne qui remonte à 2015. La capitale hellénique déborde de richesses culturelles. Les habitants sont accueillants et la vie y est bon marché.» Dans le centre d'Athènes, on découvre des penthouses avec vue sur l'Acropole et la colline de Lycabette et, au sud, des appartements donnant sur la mer. L'acheteur qui dispose de 550 000 francs accède chez Barnes à une maison de 347 m² sur 4 étages proche de la station de métro de Kerameikos.

PROFITANT D'UN COÛT DE VIE TRÈS BAS, LE PORTUGAL SUSCITE UN LARGE ENGOUEMENT, TRÈS PORTEUR POUR L'IMMOBILIER

S'éloigner du centre à Lisbonne

Quant à Lisbonne, il y reste des affaires à faire, selon Georges Kiener: «La capitale portugaise a connu un fort essor immobilier ces dernières années. Mais si l'on s'éloigne du centre historique, Lisbonne regorge encore de beaux objets à des prix intéressants.» Profitant d'un climat ensoleillé et d'un coût de vie parmi les plus bas en Europe, le Portugal suscite un large engouement, très porteur pour l'immobilier. Sur le dernier trimestre 2017, les prix ont gagné 20% à Lisbonne et 18% à Porto. Derrière cette ébullition, l'effet conjugué de taux d'intérêt bas, d'une fiscalité arrangeante et d'un afflux de touristes sans précédent (20 millions en 2017).

Les Français se sont rués sur la Lusitanie où, depuis 2014, ils ont signé quatre transactions immobilières sur dix. Le nombre de ressortissants hexagonaux qui résident au Portugal a quintuplé en quelques années pour atteindre le chiffre de 50 000. Malgré son succès, le pays demeure avantageux par rapport à des destinations plus mûres comme l'Espagne. Par exemple, ce bien en vente chez Barnes au Portugal: un appartement moderne et lumineux de 230 m², rénové par un architecte de renom et situé dans l'hypercentre pour 1,2 million de francs.

Retour en grâce de Paris

Du côté des destinations classiques, Paris connaît une très forte demande liée à la reprise économique et à un retour de la confiance des investisseurs dans l'Hexagone. L'immobilier français avait plongé en 2011, à la suite d'un durcissement des conditions d'accès au crédit. Le marché s'est purgé durant plusieurs années pour connaître une embellie dès 2016, portée par la baisse des taux d'intérêt. Une vente récente emblématique de l'offre: Barnes France a cédé sur l'avenue Wagram, dans le XVIIe arrondissement, un appartement de 74 m², avec vue depuis la cuisine sur la

CHAMONIX, STAR DE L'ÉTÉ À LA MONTAGNE

STATION Vous êtes las des plages bondées et du vacarme des stations balnéaires? Direction la montagne. «L'intérêt de la clientèle est toujours plus marqué pour les stations qui vivent toute l'année et où l'on peut passer en toute quiétude un été dans la nature. Dans ce créneau, Chamonix se distingue par une intense animation qui s'étend sur dix mois sur douze», observe Jacques Emery, directeur chez Naef Prestige/Knight Frank. Indicatifs d'une forte demande, les prix ont gagné 4,8% sur douze mois à juin 2017, soit la plus forte hausse en montagne, devant Val-d'Isère (+2,5%) et Gstaad (+1,8%), selon l'indice de l'immobilier alpin Knight Frank. Mais ils restent intéressants en regard du niveau qu'ils avaient atteint au sommet du dernier cycle immobilier et présentent encore un potentiel de progression. La station est aussi populaire auprès de ceux qui cherchent à s'établir de manière permanente en raison de ses écoles internationales réputées. Les prix pour un **appartement 3 pièces** situé dans le nouveau lotissement La Cordée, face à l'Aiguille-du-Midi, démarrent par exemple à 490 000 francs.

A Athènes, cette maison proche de la station de métro de Kerameikos coûte 550 000 francs.

Appartement de 74 m² près de la Plaine Monceau, à Paris, vendu récemment 834 000 euros.

tour Eiffel, pour 834 000 euros, avec travaux.

Au chapitre des régions balnéaires, David Spiess, directeur d'Engel & Voelkers Suisse romande, conseille Minorque: «Cette petite île est moins connue que ses grandes sœurs des Baléares Ibiza et Majorque. L'ambiance y est plus calme et le rapport qualité-prix est excellent.» Représentant helvétique du réseau international allemand, il poursuit: «Un attique à Gallipoli, dans les Pouilles au sud de l'Italie, constitue une alternative bien meilleur marché à une villa sur le lac Majeur. Nous disposons d'une offre pour un 100 m² avec vue sur la mer pour 330 000 francs.» Et puis, pour les membres de la jet-set, Punta del Este, en Uruguay, s'illustre par ses paysages magnifiques et un marché exclusif, selon David Spiess. Celui qui veut plus pour son argent tout en conservant un accès à la haute société peut s'y offrir une villa comportant 7 chambres sur un terrain de 90 hectares pour 8 millions de francs.

Intéressante plus-value

Marché en consolidation, Berlin s'impose comme une destination prisée des investisseurs avec un mètre carré qui débute autour de 6500 francs, un prix raisonnable pour une capitale du nord de l'Europe. «Berlin se distingue par sa riche diversité sociale et culturelle, ainsi que par sa qualité de vie et l'étendue de ses espaces verts», écrit dans sa documentation Nikolaus Ziegert, de la firme du même nom qui collabore en Suisse avec Naef Prestige. Les opportunités d'achat abondent notamment dans les zones de l'ancien Berlin-Est qui passent, quartier après quartier, par une gentrification marquée. Charlottenburg, Mitte, Kreuzberg et Prenzlauer Berg figurent parmi les zones les plus recherchées. Ce terrain présente un potentiel très intéressant. «Les prix sont passés de 1500 à 5000 euros le mètre carré ces dix dernières années, des chiffres qui restent bas par rapport aux autres capitales européennes. Si l'on anticipe un effet de rattrapage, les prix vont encore doubler sur les huit à dix prochaines années», relève Jacques Emery, directeur de Naef Prestige/Knight Frank.

Les professionnels déconseillent cependant d'acquérir un bien immobilier à l'étranger dans le seul but de réaliser une plus-value. L'objectif doit être avant tout de se faire plaisir car pour un particulier les risques sont très élevés. La valeur d'un appartement peut s'effondrer à la suite d'un retournement politique ou économique, ou encore en raison d'un sinistre. Toutefois, un coup de chance n'est pas exclu si l'on se trouve au bon endroit au bon moment. A Athènes par exemple, les prix sont déjà entrés dans une spirale ascendante et progressent de 7 à 8% par an. Georges Kiener commente: «A Lisbonne, les prix ont grimpé de près de 50% en quatre ans. Si vous avez acheté un appartement au centre de la ville en 2015, vous avez vraiment fait une très bonne affaire.» B

N'OUBLIEZ PAS LES DÉDUCTIONS FISCALES

IMPOSITION Les contribuables helvétiques sont tenus de faire apparaître dans leur déclaration d'impôt la totalité de leurs revenus et de leur fortune en Suisse et à l'étranger. Depuis l'introduction de l'échange automatique d'informations bancaires entre la Suisse et les pays de l'Union européenne au début de cette année, cette obligation est généralement respectée et les biens situés à l'étranger sont imposés par l'Etat concerné. En Suisse, les éléments de source étrangère sont exemptés d'impôt mais pris en compte pour déterminer le taux de l'impôt sur la fortune et le revenu, indique sur son site internet la société fiduciaire Depigest. D'où l'importance de n'omettre aucune des déductions prévues par la loi. Dans l'ensemble des cantons, les frais d'entretien et de rénovation peuvent être déduits et, même chez certains, de manière illimitée. En outre, les dettes sont reconnues au même titre que pour des biens situés en Suisse. En faisant baisser l'assiette fiscale, ces éléments peuvent permettre de réduire de manière non négligeable le taux de l'impôt sur le revenu.

PHOTOS: BARNES.DR