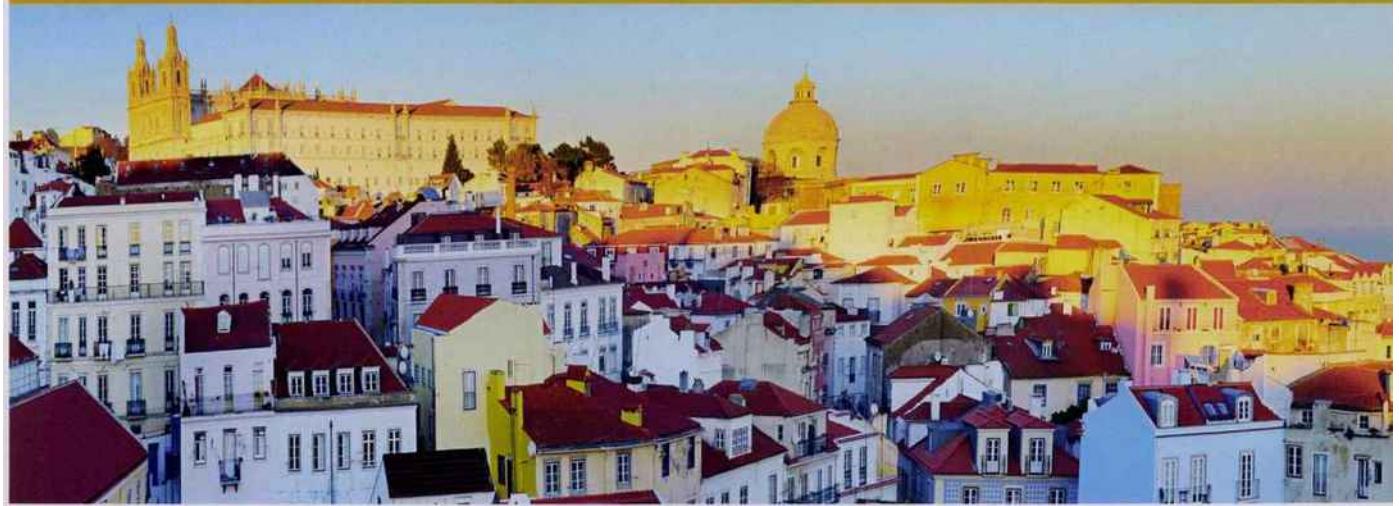




Rêves d'ail





Immobilier, soleil, plage et fiscalité attractive, Propriétés
Le Figaro fait le tour des destinations phares.

PAR NELLY CHEVAIS

leurs



Quartier de l'Alfama dans la vieille ville de Lisbonne, avec vue sur le monastère de São Vicente de Fora.

joyfull/Shutterstock

L

orsque nous avons lancé notre rubrique sur les marchés internationaux, en 2012, le mètre carré de Miami valait à peine 3 000 euros. L'immobilier décrochait après la mauvaise surprise des subprimes. Mais l'offre gardait du potentiel, le moment était idéal pour investir. Dès que l'une de ces destinations hors de France est en plein boom, nous la présentons dans nos pages. Voici celles où l'on s'arrache de belles choses.

LA « BOMBA » PORTUGAISE

Le marché portugais explose littéralement depuis 2013, année à partir de laquelle les Européens bénéficient d'une exonération totale d'impôt sur leur pension de retraite du privé (pendant dix ans et à condition de résider six mois par an dans le pays). Dans le sud, «*l'Algarve est un petit paradis*», garantit François Coizy, un Français venu vivre dans la région, où il a fondé l'agence So Portugal. «*Il y a encore trois à quatre ans, nos clients recherchaient le Portugal pour ses avantages fiscaux. Maintenant, la qualité de vie et la sécurité prennent*», indique-t-il. Il évoque les bons côtés de sa région : «*En Europe, et encore plus au Portugal, l'Algarve est l'un des rares endroits qui offre 310 jours de soleil par an, 35 golfs, des kilomètres de plage, et le tout sans pollution ni encombrement. L'incivilité au volant nous est inconnue.*» Ce petit paradis possède ses fidèles, investisseurs et étrangers en retraite ou la préparant. Certains ont réalisé une plus-value de 30 à 40 % en une poignée d'années. À partir du million d'euros, les villas de toute beauté restent plus abordables qu'à Lisbonne.

LISBONNE S'ENFLAMME

À Lisbonne, le marché est extrêmement actif. L'offre neuve est abondante, et les appartements sur plans se vendent comme des petits pains ou plutôt des pasteis de nata. Tout le monde recherche à peu près la même chose, à savoir une terrasse, une vue, un ascenseur et un emplacement de parking. Comme son confrère du sud, Carlota Pelikan (Athena Advisers) constate que la qualité de vie



ooo lisboète est devenu le critère d'achat numéro un, à ceci près que l'immobilier flambe. Le penthouse avec vue sur le Tage, peut sortir dans les 10 000 euros/m², mais reste tout de même une exception. «*Dans l'ensemble, les prix tournent autour de 7 000 à 8 000 euros/m² et se calment un peu parce que les acquéreurs mettent davantage de temps à se décider. Pour notre part, nous assistons à la demande croissante d'une clientèle venue des États-Unis, y compris de San Francisco*», remarque Carlota. Dans le triangle d'or du centre historique, le quartier du Chiado bénéficie encore d'une cote très élevée, mais stable. Moins touristique, l'Estrela attire une demande en progression. Encore

La plage d'Arrifana, en Algarve au Portugal, destination paradisiaque pour les amateurs de soleil et de bien-vivre.



peeter istock / SoPortugal

tranquille, la presqu'île d'Estubal intéresse la promotion privée. À une heure de Lisbonne, Comporta, un ancien village de pêcheurs, vit un raz-de-marée immobilier. Les perles sont des maisons tout en bois ou dans les pins (entre 300 000 et un million d'euros). Le terrain à bâtir se négocie dans les 4 000 euros/m². Mais pas question d'une vue directe sur la mer, car les bords de l'eau n'appartiennent qu'à deux propriétaires : une grande famille portugaise et une banque qui cède ses terrains aux promoteurs.

THE SUNSHINE STATE

Légende américaine, Miami redevient tendance. Les galeries d'art ouvrent, les rues embellissent, les gratte-ciel grandissent encore. Aux côtés des snowbirds qui viennent passer leurs vieux jours, arrive une foule de trentenaires de la tech et de quadras de la finance. Les New-Yorkais raffolent des pied-à-terre sur l'eau. Moins élevées que dans la grosse pomme, les ventes médianes se chiffrent à 500 000 euros. De fortes amplitudes oscillent entre 4 000 euros/m² de moyenne, en hausse de 5 à 10 % par an, et des envolées à 15 000-20 000 euros/m² dans de somptueux immeubles d'architectes (Zaha Hadid, Jean Nouvel). Les quartiers à la mode sont désormais centraux, comme Edgewater, Brickell et, surtout, Wynwood, le futur Soho. Par rapport à Saint-Barthélémy ou à la Côte d'Azur, les valeurs semblent assez sages à première vue. Mais il faut prévoir des charges élevées du fait des services, en général coûteux : conciergerie, voiturier et, même, **ooo**

L'un des magnifiques biens vendus par l'agence So Portugal, fondée par un Français, dans l'Algarve.





Agence So Portugal,
Casa Vale Judeu.

○○○ dans certains cas, un hélicoptère sur le toit de l'immeuble. Au sud-ouest de la Floride, la côte du golfe du Mexique est restée plus familiale que Miami. Dans nos articles, deux villes

La côte du golfe du Mexique est restée plus familiale que Miami.

qui montent en puissance ont particulièrement retenu notre attention. Naples, tout d'abord, pour son urbanisme maîtrisé en hauteur et son marché de belles villas au bord de l'eau. Sarasota, ensuite, que l'on découvre de plus en plus dans des reportages télévisés. Vous y trouverez aussi bien de bons produits locatifs à 5% de rendement net que de jolies maisons à moins d'un million près d'un golf. La Floride ne perçoit pas d'impôt sur le revenu, règle historique inscrite dans sa constitution. Reste à acquitter l'impôt fédéral et la *property tax* annuelle de 2 % de la valeur cadastrale du bien.

COUPS DE CŒUR DANS LES ÎLES

De l'île Maurice, on connaît les plages, les cocotiers, le lagon. On sait peut-être moins que le gouvernement encourage les affaires. L'ambition est de devenir une île État comme Singapour, à la fois place financière internationale, mais aussi verte et durable. Francophone et francophile, l'île a conquis 45 % de Français parmi les étrangers qui viennent rechercher le luxe d'une grande villa et de services hôteliers. Pour ceux qui sautent le pas en devenant résidents fiscaux (moyennant 500 000 dollars d'investissement), l'imposition sur le revenu se montre clément au taux marginal de 15 %. L'offre propose du choix dans des resorts avec golf et à Grand Baie, la capitale touristique. En location, souvent saisonnière, les retours sur investissement sont pertinents : 6 à 7 % en résidentiel et près de 10 % dans le tertiaire à Moka, une jeune smart city. ○○○

Le domaine privé
La Réserve, à Comporta,
à une heure de
route de Lisbonne, chez
Athena Advisers.



L'intérieur
d'une des villas
proposées à
La Réserve
à Comporta, par
Athena Advisers.



So Portugal : DR



À Miami, des valeurs assez sages, mais des charges élevées liées aux services annexes.

○○○ Plus matures que sur Maurice, les marchés des îles Baléares sont encore en phase de rattrapage après la crise des années 2010 en Espagne. Les valeurs sont hautes, mais en déca de 2008. Recherchés sur Majorque, les villas luxueuses de San Vida, les palais de la vieille ville, les penthouses de Poniente. La finca se raréfie, faute de foncier. Sur Ibiza, l'ancienne ferme, à l'abri des curieux et comportant un hectare de terrain, peut monter jusqu'à 2 à 3 millions, pratiquement autant qu'une villa de luxe. Sur Minorque, il faut au bas mot un million pour une ferme à rénover.

À UNE HEURE DE VOL

Quelle est la plus belle ville au monde après Paris ? Venise, de toute évidence. Ces deux marchés adoptent à peu près des codes et des prétentions similaires dans les 8 000 à 12 000 euros/m², voire 15 000 euros/m². Pour la Sérénissime, il s'agit d'un micromarché. Une petite offre se distille en ce moment en *piano nobile* (« l'étage noble ») du XVIII^e siècle

dans le centre et en palazzetto sur l'île de Murano. Bonne nouvelle pour les amoureux de l'Italie, le nouveau régime fiscal en vigueur depuis janvier impose les retraités étrangers au taux minimum de 7 %, mais ne concerne que certaines villes

du sud de la botte. Un petit air d'imposition portugaise tout de même...

Autres meilleurs spots européens : le Luxembourg pour investir dans le locatif, Genève pour l'imposition sur le train de vie (et non sur la fortune réelle), Bruxelles pour les facilités de transmission aux enfants. Après une vingtaine d'années d'activité soutenue, Londres recule de la troisième à la sixième place dans le palmarès de Barnes. Sous l'effet d'incertitude du Brexit, les valeurs ont perdu 25 % en trois ans, mais la capitale britannique a connu en 2017 son plus fort volume d'investissement immobilier non-européen. ■

L'île Maurice, une escale idéale pour les personnes souhaitant devenir résidents fiscaux.



istock - Myroslava Bozhko/Shutterstock