

Immobilier européen : où investir pour faire les meilleures affaires

ANNE-SOPHIE VION | 05/04/2018 |



Malgré la reprise depuis 2016, le marché immobilier espagnol reste à un niveau de prix très abordable pour un investisseur tricolore. - Shutterstock

L'Espagne et le Portugal font figure de favoris, mais de nouveaux « spots » sont dans le viseur des investisseurs en Hongrie ou en Italie.

Bien sûr, il y a un effet d'héliotropisme dans le choix de la destination. Les Français qui investissent dans l'immobilier résidentiel européen privilégient l'Espagne et le Portugal.

« Plus de 300.000 Français ont acheté un bien immobilier à l'étranger, en majorité des retraités, explique Léo Attias, président de Fiabci France, fédération internationale de l'immobilier présente dans 48 pays. Le Portugal et l'Espagne allient qualité de vie et prix de l'immobilier attrayants. » Il précise : « Pour un même budget de 150.000 à 200.000 euros, on ne peut quasiment rien acheter à Paris aujourd'hui, mais on peut devenir propriétaire d'un logement de 100 m² au Portugal ou en Espagne. Par exemple, une villa avec piscine de 400 m² est proposée à la vente dans la banlieue d'Alicante pour un montant de 285.000 euros. »

Madrid, 40 % moins cher que Barcelone

Au Portugal, un acheteur sur trois est désormais français. Premiers investisseurs étrangers dans la pierre portugaise, nos compatriotes sont surtout friands de Lisbonne et de la région de l'Algarve, au sud du pays, où les prix montent en flèche.

En Espagne, avec plus de 5.300 ventes réalisées avec des Français en 2017, ils arrivent en deuxième place des acheteurs étrangers après les Britanniques et devant les Allemands, selon des chiffres de l'API, association des agents immobiliers de Barcelone et de Catalogne. Mais ils repassent en tête des investisseurs pour la seule Catalogne.

Malgré la reprise depuis 2016, le marché immobilier espagnol reste à un niveau de prix très abordable pour un investisseur tricolore. D'autant que la déclaration d'indépendance signée par les indépendantistes catalans en octobre 2017 a « jeté un froid sur cette dynamique, relève Léo Attias, frappant de plein fouet le marché de la clientèle étrangère à Barcelone ». Ainsi, les prix demeurent largement en dessous de 2007 - année la plus haute avant la crise - et des prix moyens français.

Barcelone, la ville la plus chère, affiche un modeste 4.284 euros le mètre carré alors que Paris dépasse les 9.000 euros. Viennent ensuite la capitale Madrid, environ 40 % moins chère que Barcelone, et le Pays basque espagnol avec respectivement 2.544 euros et 2.519 euros le mètre carré. Le prix moyen espagnol atteint quant à lui 1.530 euros et 2.544 euros le mètre carré pour la seule Catalogne.

Usage mixte

Le profil type de l'investisseur étranger en Espagne est, selon l'API, un acheteur de 45 ans à 64 ans avec des enfants de plus de 18 ans et dont les ressources permettent de mener à bien un projet de changement de vie.

« Les cadres français, précise Michel Platero, président de la Fnaim du Grand Paris, fédération engagée dans le développement de partenariats à l'international, achètent en Espagne, principalement une résidence secondaire en bord de mer, pour un montant moyen de 160.000 euros. Entre 55 et 65 ans, il s'agit davantage de l'acquisition d'une résidence principale - pour un budget moyen de 340.000 euros - en prévision de sa fin de carrière et afin d'y recevoir ses enfants en vacances. » Certains investisseurs encore en activité en France louent leur bien espagnol en souscrivant une assurance loyers impayés.

Si, pour un acheteur français, la fiscalité espagnole est moins avantageuse que la portugaise, grâce au fameux statut de RNH (résident non habituel), « les Français retraités qui s'expatrient en Espagne, assure Michel Platero, sont gagnants, en deçà de 37.000 euros de revenus annuels ».

Gros potentiel à Budapest

En dehors de ces deux poids lourds, de nouveaux « spots » arrivent dans le radar des investisseurs, notamment en Europe centrale et de l'Est. Ce sont souvent des villes prisées d'une clientèle internationale. Parmi elles, Budapest en Hongrie. « Budapest, c'est la Lisbonne d'il y a trois-quatre ans », s'exclame Thibault de Saint-Vincent, président de Barnes, réseau d'immobilier haut de gamme. Un appartement à rénover s'y négocie entre 2.000 et 2.500 euros le mètre carré, tandis qu'un bien de très belle qualité, entièrement

refait, avec des prestations exceptionnelles se vend autour de 5.000 à 6.000 euros le mètre carré.

Les quartiers les plus recherchés se situent dans le coeur historique de la ville autour du Danube. Par exemple, le 5e arrondissement, qui, selon Barnes, recèle de nombreux immeubles complètement réhabilités. Les prix y ont progressé de + 35 % en deux ans ! Les investisseurs - Américains, Français, Moyen-Orientaux, Autrichiens et Allemands - guignent aussi les vieux immeubles et appartements à rénover dans les quartiers des 6e, 7e et 9e arrondissements. Sans oublier l'avenue Andrassy, repère des marques de luxe.

Les biens prisés sont des appartements déjà refaits entre 100 et 200 m², dans les quartiers précités mais aussi dans les 2e, 3e et 12e arrondissements. « L'ancien connaît un très vif succès, note aussi Barnes, avec des rénovations relativement peu chères, environ 2.000 euros le mètre carré, pour des placements dont les rendements vont être très supérieurs à ceux de l'Europe de l'Ouest, autour de 6 %. »

Le pari de l'Italie

En Europe du Sud, l'Italie commence à attirer les regards. « Rome est en train de monter », relève Thibault de Saint-Vincent. De même, confirme Léo Attias, « l'Italie commence à frétiller. Les prix sont intéressants, notamment dans le centre de Rome autour de 2.000 euros le mètre carré et riche d'immeubles de pierre de taille. Ce marché va monter dans les dix prochaines années ». Les investisseurs achètent aussi à Milan et dans les Pouilles, où l'on peut devenir propriétaire d'une résidence secondaire sur le littoral de 150 m² pour environ 100.000 euros.