

## ■ EXPATRIATION OU INVESTISSEMENT

# Barnes met l'accent sur les pays de soleil

L'Andalousie, le Portugal, la Floride ou encore la Corse, les *places to be!* Quatre destinations convoitées par des investisseurs de tout genre à la recherche de pépites immobilières comme une promesse de renouveau, de luxe, de bien-être et si possible de rentabilité: le réseau immobilier Barnes a présenté récemment à sa clientèle ces lieux chaudement recommandés.

A l'occasion de sa présentation sur les destinations phares du moment pour investir et s'implanter au soleil, Barnes a invité voilà quelques jours ses clients genevois. Quatre intervenants locaux ont confirmé l'émergence d'une clientèle «multi-ville» et «globe-trotteuse» prête à faire le grand saut hors de ses frontières natales. Pour répondre à cette demande croissante, Barnes a pris soin d'adapter et de diversifier son offre. Les orateurs ont aussi confirmé la bonne santé du secteur immobilier de standing et de prestige, y compris au Portugal ou en Andalousie où les heures sombres sont enfin révolues; les prix en hausse mais attractifs permettent encore de faire de bonnes affaires et le dynamisme locatif augure de bons rendements pérennes.

Animateur de *start-up*, entrepreneur, investisseur, expatrié, retraité ou vacancier, les profils sont aussi multiples que les objectifs et les envies sont variés. Outre le soleil et la mer, ces destinations ont bien d'autres dénominateurs communs: des sites remarquables, un marché immobilier dynamique, une offre variée, une qualité de vie exceptionnelle et divers avantages fiscaux alléchants. Petit tour d'horizon.

## Andalousie, un marché qui bouge

Cette belle et chaude région d'Espagne - 340 jours d'ensoleillement par an - a retrouvé le nombre de transactions (5000/an) d'avant la crise immobilière de 2007-2015. Malgré le rebond, les prix du marché restent toujours attractifs et n'ont pas retrouvé leur niveau initial. Les acquéreurs, à 70% étrangers, font donc encore de bonnes affaires. Si certains projets immobiliers commencent à 1500 euros du m<sup>2</sup>, les plus prestigieux se négocient entre 4000 euros et 12 000 euros du m<sup>2</sup>, selon la localité et le produit.



Rare sur le littoral corse très protégé! Un terrain à bâtir de 2,5 hectares avec permis en vigueur, vue mer, plage à pied, mouillage.



Estoril, l'élégante station balnéaire, attire une clientèle internationale conquise par son golf, ses plages et ses nombreuses distractions.

La Costa Del Sol, desservie par l'aéroport international de Malaga, propose de très belles villas pour un budget démarrant à 2 millions d'euros à Marbella; un peu plus à l'ouest, Estepona et son «new Golden Mile» enregistrent 2500 transactions par an, pour une fourchette de prix comprise entre 2000 euros et 7000 euros le m<sup>2</sup>. Toutefois, c'est le concept du *Resort* qui a manifestement le vent en poupe. Citons «La Zagaleta», parc fermé, deux golfs privés, 240 demeures prestigieuses

dont 36 à la vente en ce moment entre 5 et 20 millions d'euros. Ou le «Finca Cortesin», 5-étoiles luxe, «brillantissime» selon Philippe Pellegrino, de Barnes Sotogrande. Les propriétaires ont chargé sept architectes de bâtir 16 villas dans des styles architecturaux divers (entre 4 et 7 millions d'euros), bénéficiant de tous les services hôteliers déjà en place. Loin du «bling-bling», «antithèse de Marbella», Sotogrande, construit il y a 50 ans, représente un petit marché de niche déclarant une cen-



Vue de la «Faena House» de l'architecte Norman Foster.

taine de ventes par an. A suivre de près, trois projets majeurs exclusifs sont en cours, prix de départ 2500 euros le m<sup>2</sup>. Enfin, le «Reserva Club» qui sera achevé dans 18 mois, «révolutionne les codes de la promotion immobilière». Au sein de son sublime parc privé, le projet en cours, intitulé «The Seven», en symbolise la dimension singulière: 7 villas, 7 architectes, 7 styles. Les propriétaires sont conviés à aller choisir à Grasse, en jet privé, les futures essences qui embaumeront leur jardin!

## Attrayant Miami, le luxe encore abordable

Ville emblématique de la Floride, Miami figure dans le palmarès des 10 villes les plus courues par Les «ultra-HNWI» (fortunes estimées à au moins 30 millions de dollars). Son développement économique, ses incitations fiscales, sa qualité de vie, son dynamisme culturel, ses ouvertures en termes d'évolution de carrière et son climat ensoleillé 249 jours par an séduisent un large public. Les entreprises et les *start-up* s'y installent volontiers, pour son environnement propice aux affaires, son emplacement idéal pour rayonner sur le reste des Etats-Unis et le Canada, mais aussi et surtout pour son climat fiscal favorable (amortissement des revenus locatifs, pas d'impôts sur les revenus pour l'Etat de Floride et le comté de Dade). Adam Redolfi et Elisabeth Gazay, de Barnes Miami, évoquent une ville très jeune, une économie diversifiée. Le vivier de locataires y est important et le dynamisme locatif exceptionnel. Le processus d'acquisition est rapide: d'un mois si paiement comptant (concerne 67% des achats) à trois mois si achat à crédit; la rétractation éventuelle se fait sans pénalité. Ville plurielle, Miami offre autant d'opportunités que de styles de vie en modes famille,

vacances, plage, luxe ou branché. Opportunités du moment: «Edgewater», avec les derniers terrains constructibles sur la baie et «Brickell Downtown», en plein essor avec des constructions qui poussent comme des champignons: bureaux, résidences, hôtels, cinéma; le «Brickell Flatiron», conçu par Luis Revuelta, actuellement en construction, sera l'un des plus grands gratte-ciel de Miami (224 mètres, 65 étages), doté d'un service 5-étoiles, à partir de 500 000 dollars le condominium. Citons aussi la tour «Missoni Baia», à partir de 800 000 dollars la PPE, ou le «Monad Terrace» de Jean Nouvel, avec une vue sur la baie. Les plus grands architectes, Zaha Hadid, Norman Foster, ou encore Bjarkes Ingels, donnent libre cours à leur imagination en proposant des créations complètement débridées et futuristes.

## Portugal, nouveau bijou de l'Europe

Le Portugal se relève de la grande crise de 2008-2013, grâce notamment aux investissements étrangers. Il est entré dans un cycle vertueux qui devrait se poursuivre. Ses atouts principaux? Sa qualité de vie, sa stabilité politique et sociale, sa sécurité, son dynamisme, son coût de la vie relativement bas et son emplacement à moins de trois heures des principales villes européennes. Avec une économie qui rebondit et un tourisme qui augmente, la demande forçit et les prix de vente moyens grimpent, affichant +16% en 2016. Malgré tout, le prix au m<sup>2</sup> reste plus bas que celui de ses principaux concurrents européens. La rentabilité locative saisonnière avoisine les 7%, avec des loyers qui ne sont plus gelés depuis 2010. Les investisseurs étrangers affluent, profitant d'avantages fiscaux (réduction de la TVA en cas de rénovation, exonération des taxes sur la plus-value si le montant de la vente est

réinvesti dans l'achat d'un autre bien dans le pays à titre personnel, etc.). Les perspectives de plus-values sont bonnes, la demande est énorme et les programmes neufs vendus sur plan partent comme des petits pains. Francisco Xavier Esteves, de Barnes Portugal, conseille aux acquéreurs potentiels de venir sur place pour réagir plus vite. S'il est encore possible de trouver des biens à rénover entre 1000 et 3000 euros par m<sup>2</sup> selon les quartiers, à Lisbonne, il faut compter entre 5000 et 6500 euros/m<sup>2</sup>. Très prisées, certaines rues du Chiado affichent au bas mot 10 000 euros du m<sup>2</sup>! Choisir, au nord de Lisbonne, Sintra et Estoril pour acquérir de belles villas sur la mer; au sud, l'éco-resort de Troia ou Comporta, le village «hippie chic» aux plages de sable interminables, pour une sensation de bout du monde.

## La Corse, un paradis préservé

Selon Claudia Mura, de Barnes Corse, l'urbanisation maîtrisée de l'île de beauté, essentiellement dans l'extrême sud, annonce une raréfaction des biens. Mais pas de panique, des projets uniques sont dans les tuyaux! L'immobilier de luxe y demeure très présent et séduit une clientèle en majorité française et européenne. Si 2017 est une année prospère en termes de transactions, le prix moyen reste nettement en-dessous de ceux annoncés sur la Côte d'Azur. Le marché de la location est en pleine croissance depuis 2009 (les villas se louent entre 6400 et 60 000 euros la semaine) et face à une forte concurrence, Barnes met en place des services de type conseil, conciergerie, *property management*, de nature à fidéliser sa clientèle. La fiscalité locale et spécifique à la location meublée saisonnière en Corse s'avère particulièrement attrayante, notamment grâce au Crédit d'Impôt au Titre des Investissements en Corse (sous réserve d'éligibilité).

Concernant les programmes neufs, il existe donc encore quelques beaux projets dans l'extrême sud. Comme en témoigne le programme d'appartements et de villas «Sogno di Cala Rossa», un grand succès: 34 lots déjà réservés sur 48.

Attention, produits rares! Prochainement, en exclusivité, un domaine «pieds dans l'eau», seulement 10 lots à bâtir en front de mer sur 7 hectares privés et gardés avec plage aménagée. De plus, il est possible d'investir par le biais d'une société et de transmettre en minimisant les droits de donation et de succession grâce au pacte Dutreil. ■

Marion Celda