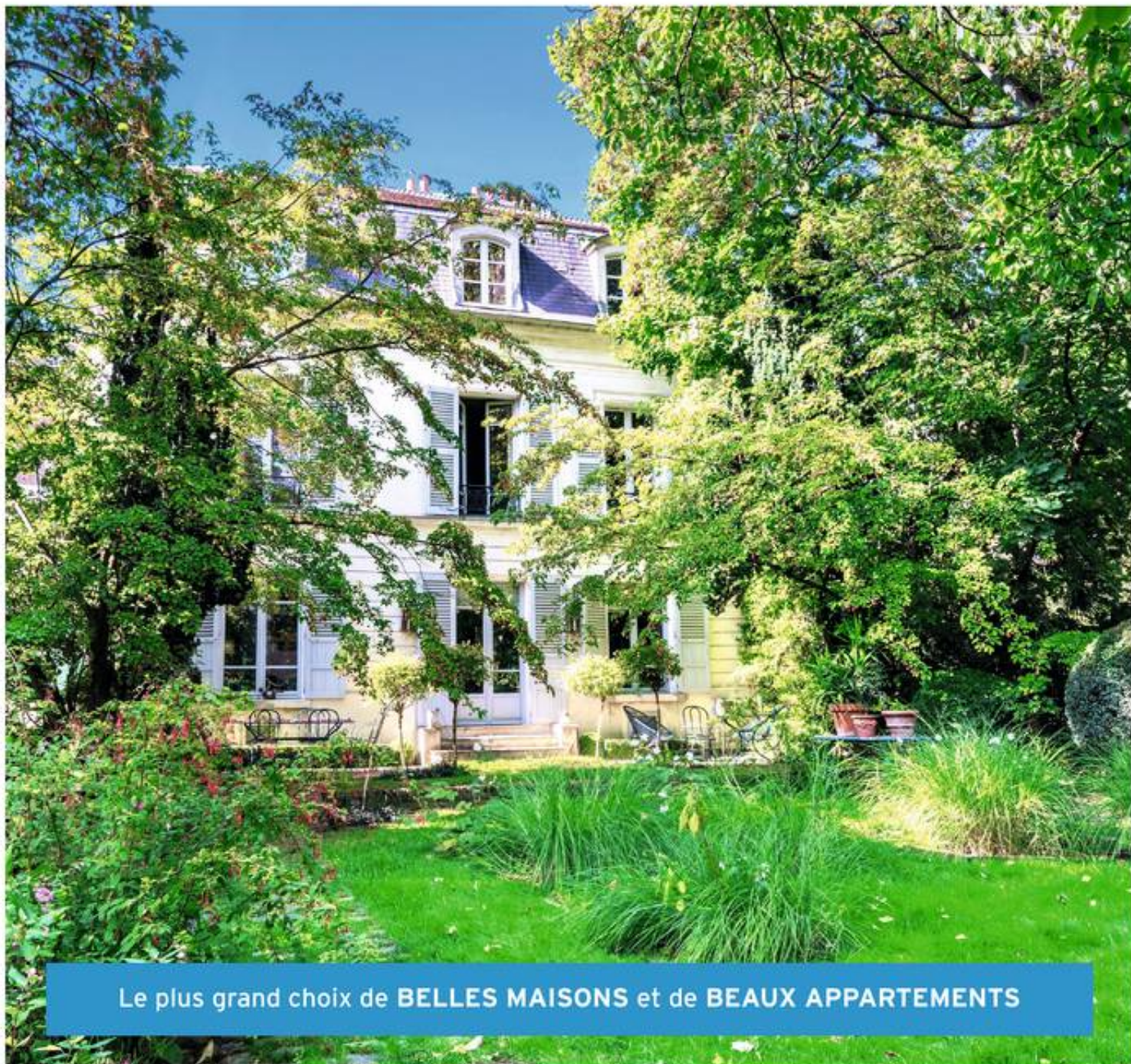


PROPRIÉTÉS

LE FIGARO



Le plus grand choix de **BELLES MAISONS** et de **BEAUX APPARTEMENTS**

NOS CONSEILS
D'EXPERTS POUR BIEN
INVESTIR

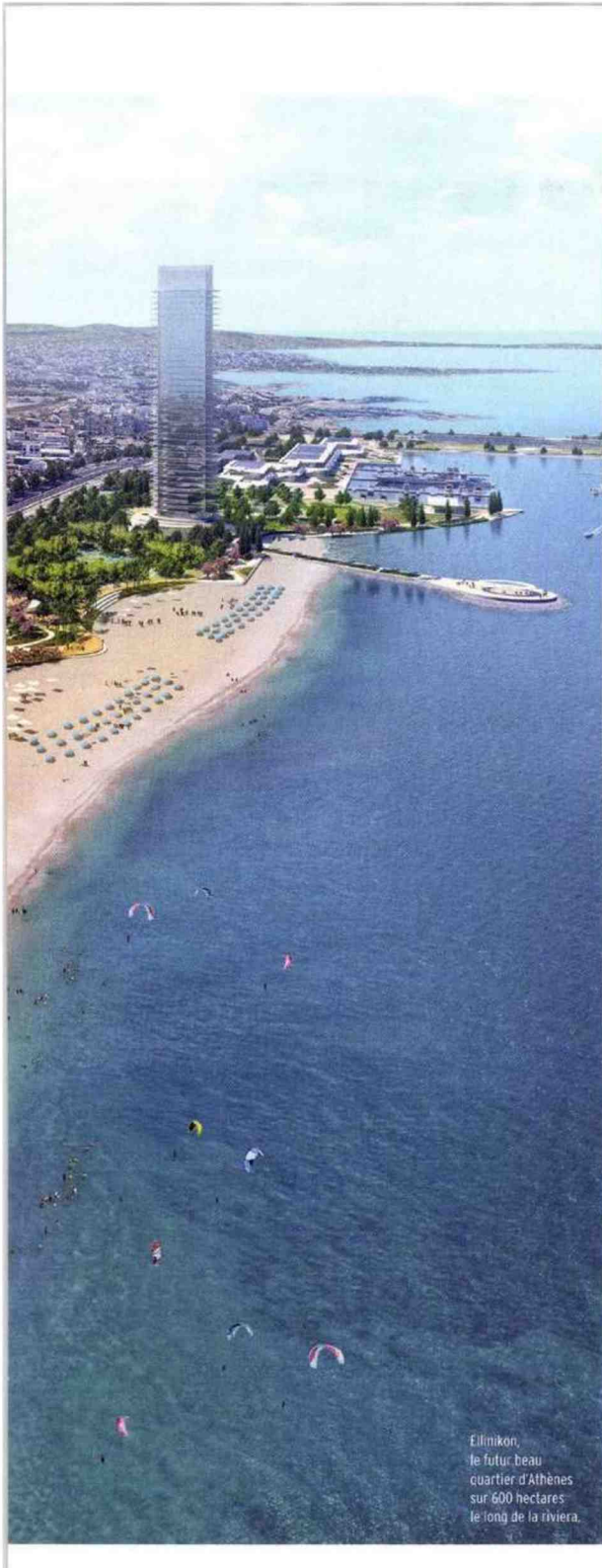
Placements, défiscalisation,
financement, patrimoine...
le décryptage des marchés
et les meilleures opportunités

N°198 • NOVEMBRE - DÉCEMBRE 2022 • 12€

FRANCE & INTERNATIONAL
proprietes.lefigaro.fr

Dossier Investir





Rêver d'ailleurs

À l'étranger, des marchés huppés aiguïsent les appétits. L'achat d'une villa de luxe est aussi grisant au premier coup d'œil que sage sur le long terme.

PAR NELLY CHEVAIS

Le tourisme international a repris de la vigueur cette année. D'après le baromètre de l'OMT (Organisation mondiale du tourisme), l'activité a retrouvé une bonne partie de son dynamisme d'avant pandémie. L'Europe est la grande gagnante de ce redressement avec 65 % des arrivées. Sur les marchés immobiliers, la villa haut de gamme confirme son attrait, qu'elle soit en location ou à l'achat. Une tendance émerge : la maison de vacances devient une résidence secondaire. Ce nid sera luxueux à 100 %. Rien n'y sera plus secondaire.

PAROS, UNE ÎLE POUR ARTISTES

Grand amateur de la Grèce, Tom Hanks vient régulièrement se ressourcer dans sa propriété d'Antiparos, une île discrète des Cyclades. Sur l'île voisine de Paros, Monica Bellucci rechercherait son futur havre de paix. Bernar Venet, l'artiste plasticien, vient de mettre sur le marché sa villa de 770 m² toute en terrasses. Cette propriété est une « œuvre ». L'art et la beauté sont partout, sur les murs, l'architecture et dans les vues sur mer plein soleil. Basse, privilégiant la pierre et le blanc, elle est typique du style de Paros.

Ce marché est en plein boom, récemment soutenu par le charisme paisible de l'île durant la crise sanitaire (ceci étant, les fêtes de Mykonos ne sont qu'à 45 minutes de bateau). Les amateurs de la Méditerranée recherchent des villas à proximité de l'eau dans les 10 000 €/m² à 12 000 €/m². L'une d'elles peut monter jusqu'à 4,5 millions à Golden Beach, une localisation premium. Les bords de mer directs aux prestations inouïes cotent encore plus haut et s'envolent vers

« La villa haut de gamme confirme son attrait »

PRESE

Dossier Investir

ooo dix millions et plus. Cette île de propriétaires (80 % de la population) est convoitée par des Grecs et, à 40 % par une clientèle internationale. La plus importante communauté étrangère vient de France et de Suisse, attirée par la qualité de vie au top. La demande est sous pression, dépassant largement l'offre qui se renouvelle peu (les zones naturelles sont protégées). Dans ces conditions, les vendeurs gardent la main.

ATHÈNES, LA RIVIERA, LE PÉLOPONNÈSE

Dans le centre d'Athènes, les quartiers prisés restent les mêmes : l'Acropole, Plaka, Anaktora et Kolonaki, le plus onéreux (de 3200 à 6500 €/m²). Une bonne partie des investisseurs recherchent les petits produits locatifs remis sur le marché après le repli des locations touristiques dû au Covid. Plusieurs bâtiments anciens sont rénovés ou recyclés, dont un ancien immeuble de bureaux de Kolonaki transformé en complexe résidentiel de grand luxe : le One Athens.

Du Pirée au cap Sounion, la riviera athénienne vit un renouveau de la construction. Des sites privilégiés (Voula, Vouliagmeni, Glyfáda) sont nettement au cœur de la demande, et la réalisation du nouveau quartier Ellinikon devrait pour-



suivre leur valorisation. Cette opération d'urbanisme – la plus grande réalisée en Grèce – se déroule sur les anciennes emprises de l'aéroport. Selon le promoteur, Lambda Development, une grande partie sera achevée en 2025 (parc, lac, 50 km d'allées piétonnes...). Sur les 3,5 km de front de mer, le projet va développer 70 % d'espaces verts et une destination de loisirs, shopping et sports. Tout le résidentiel de la phase I a été prévu, le suivant sera lancé au prochain trimestre. Plus au nord, en Messénie, le long de la côte sud-ouest du Péloponnèse, les resorts durables Costa Navarino lancent une collection sur plan de résidences haut de gamme. L'un des sites prévoit un cadre d'investissement mêlant jouissance du bien et rendement fixe (3,5 % les premières années avec partage ensuite à 50/50). À partir de 660 000 euros.

Voler comme un oiseau dans cette propriété typique des hauteurs d'Anacapri : piscine, 415 m², 1600 m² de jardins (Engel & Völkers).

Dans les Cyclades, une villa d'esthète les pieds dans l'eau de 770 m², appartenant à l'artiste Bernar Venet mise en vente. Un événement (Engel & Völkers).

Des revenus imposés à 7%

En Grèce, qu'en est-il de la fiscalité pour les étrangers ?

Angeiki Vagia, avocate au barreau d'Athènes

(cabinet Vagia et Associés) :

Une nouvelle loi favorise les retraités étrangers domiciliés dans le pays. Leurs revenus ne sont imposés qu'à hauteur de 7 % sur une durée pouvant aller jusqu'à quinze ans. Autre avantage, cette fois pour tous les propriétaires, y compris d'une résidence secondaire, la taxe sur la plus-value n'existe

pas en Grèce. Depuis 2016, on parle d'une modification, mais rien n'évolue.

Pourquoi le conseil d'un avocat est indispensable à l'achat ?

A. V. : En Grèce, le notaire n'a pour mission que de dresser officiellement l'acte de vente. À l'inverse de son confrère français, il ne vérifie pas les pièces du dossier (titre de propriété, hypothèques, saisie en cours, revendications...). Ce rôle revient à l'avocat. Lequel effectue des recherches à la

conservation des hypothèques et, s'il existe, au cadastre (ce service en cours d'élaboration n'est pas présent partout). L'avocat accompagne de surcroît les négociations, procède à l'enregistrement du contrat et à l'immatriculation fiscale de son client, voire à l'ouverture du compte en banque. Les frais et droits de transfert s'élèvent au total aux alentours de 10 % du montant du bien (honoraires d'avocat inclus). Pour une construction en Vefa, il n'y a pas de droits de mutation, mais une TVA à 24 %.

Beaucoup d'étrangers fantasment sur la « petite maison à 150 000 euros sur une île grecque ».

Un rêve ou une réalité ?

A. V. : C'est une réalité. Je finalise actuellement deux de ces contrats. Ces maisons sont aménagées, pas trop loin de la mer, mais nécessiteront des travaux. Évidemment, elles ne sont pas sur Mikonos ni sur Paros, mais sur Skópelos, une petite île peu connue, verte et assez « sauvage ».

VUES SPECTACULAIRES À CAPRI

Île de la baie de Naples, Capri est un étonnant éperon rocheux. Les villas s'accrochent à la roche, perchées à 100 ou 200 mètres d'altitude. Leur vue plonge sur la mer et un tapis vert d'arbres et d'arbustes. Pour un peu, on aurait l'impression de voler comme un oiseau. L'île se scinde en deux. À l'est, se trouve Capri, la citadine avec ports et marinas. À l'ouest, s'élève Anacapri, plus traditionnelle. L'offre se compose de grandes villas aux divers jardins et jardinets à flanc de coteaux. En moyenne, une belle villa vaut 5 millions d'euros à Capri et 3,5 à Anacapri. Plus abordable, l'appartement des meilleures adresses d'Anacapri s'enlève à un million. Ce marché attire les acquéreurs qui recherchent des valeurs stables, un environnement naturel et la « dolce vita ». Ce sont, à parts égales, des Italiens (Capriotes et nationaux) et des étrangers (20 % de Français, autant d'Allemands et 10 % de Nord-Américains). La demande de résidences secondaires s'affirme. Mais la topographie rocheuse et des règles de construction strictes feront toujours de Capri un marché de niche.

SERVICES HÔTELIERS À TENERIFE

Comme beaucoup de resorts, Abama a des airs de station balnéaire. En activité depuis une dizaine d'années, ce complexe de vacances se déploie sur 160 hectares de la côte sud-ouest de Tenerife. Autour de son épice (l'hôtel Ritz-Carlton) sont aménagés des pôles de loisirs, tels que piscine, golf 18 trous, sept courts de tennis, cours central pour 600 spectateurs... Le point clé demeure l'univers gastronomique. Au total, 12 restaurants, pour la plupart entre les mains de chefs étoilés. Le responsable et coordinateur n'est autre que Martín Berasategui, un chef basque comptant le plus d'étoiles Michelin en Espagne (au nombre de 12) et troisième à l'échelon mondial. Est mis à disposition des résidents un service de « chef étoilé à la carte », qui vient exercer son talent culinaire à domicile. L'offre immobilière est constituée de six collections de rési-



À Tenerife, un investissement intéressant dans les résidences « clés en main » du resort 5 étoiles Abama (à partir de 870 000 €).

dences de luxe (villas et appartements). Toutes sont vendues meublées et équipées. En l'absence des propriétaires, elles sont mises en location et gérées par My Way, le programme de location d'Abama; 40 % du revenu locatif revient au propriétaire. Tenerife, la plus grande des îles Canaries, a de bons côtés pour investir. La location est possible toute l'année. C'est, dit-on, « l'île du printemps éternel ».

SAINT-BARTH, PETIT CAILLOU DE LUXE

Le marché de Saint-Barthélemy est une « niche ». Sur cette minuscule île montagneuse de 24 km², il n'existe plus de terrain disponible. En conséquence, les prix tutoient le ciel. Les villas de luxe valent de 4 à 150 millions. À un tel prix, elles doivent être parfaites et surtout offrir une vue grandiose et une piscine. 90 % d'entre elles se sont positionnées sur le marché locatif. Dans l'ensemble, leurs propriétaires ne recherchent pas vraiment un retour sur investissement, mais se montrent sensibles à une plus-value potentielle. ■



L'une des vues panoramiques de Jasmine, la plus belle villa récemment construite à Saint-Barth; 16 millions d'euros (Saint-Barth Sotheby's International Realty).