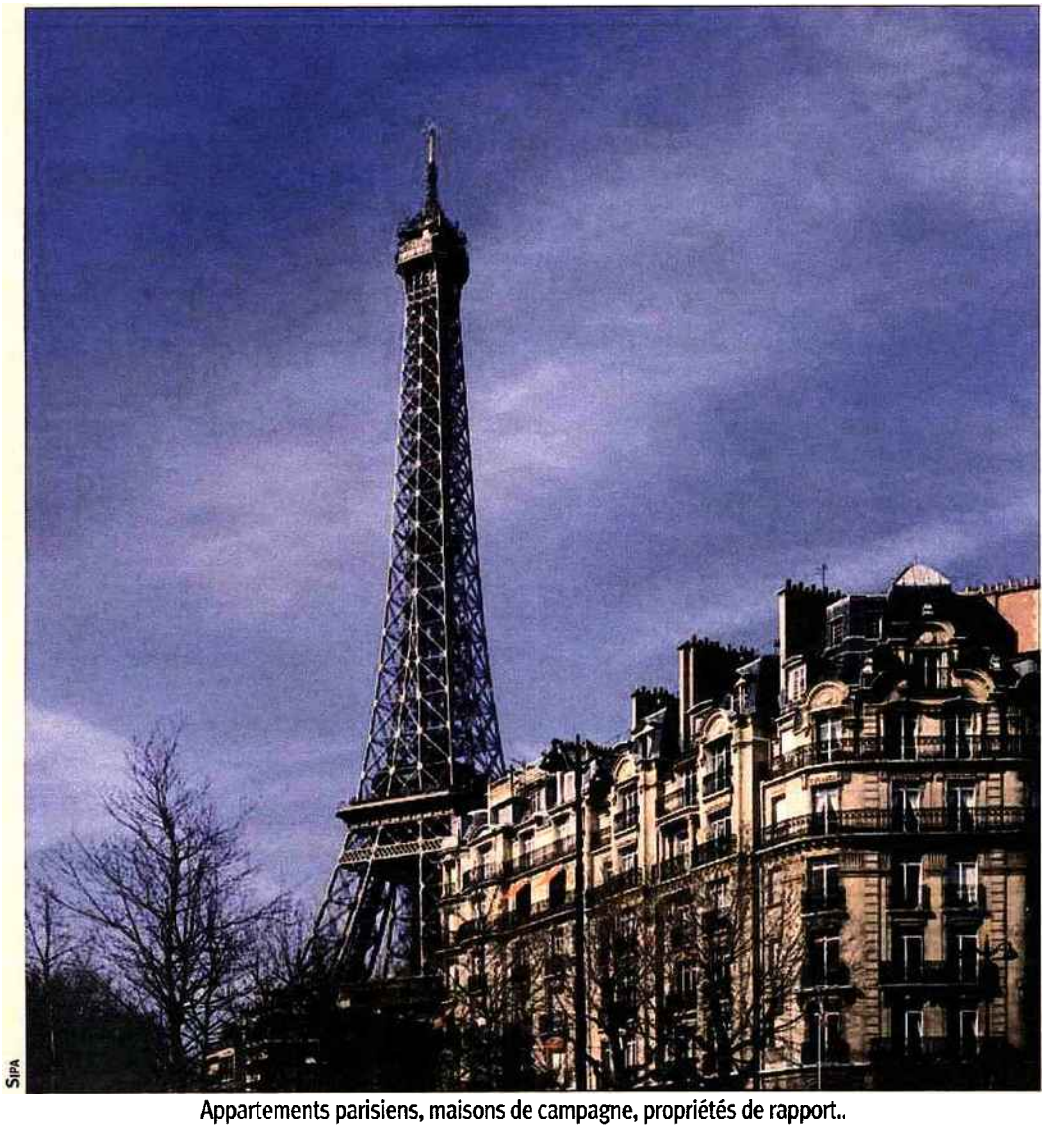
LE NOUVEL ECONOMISTE
Périodicité : Hebdomadaire
OJD : 12763

Date : 17 JUIN 16
Page de l'article : p.30,32

Dossier

PATRIMOINE - IMMOBILIER DE PRESTIGE



SIPA

Appartements parisiens, maisons de campagne, propriétés de rapport..

Demeure en double emploi

Les différentes manières de rentabiliser un bien immobilier de qualité

Tous droits réservés à l'éditeur

La rentabilité locative future est en train de devenir l'un des principaux déclencheurs de décision pour les acheteurs de biens immobiliers de qualité. Très fréquent pour les petites surfaces, de plus en plus courant pour les surfaces supérieures à 100 m², ce phénomène touche un nombre croissant de résidences principales de luxe, notamment grâce au développement de sites comme Airbnb ou HouseTrip. Mais ce sont surtout les résidences secondaires situées à la mer ou à la montagne qui se louent le mieux. Il est aussi possible de rentabiliser un achat en acquérant une propriété de rapport produisant du bois, du vin ou de l'huile d'olive par exemple.

FABIEN HUMBERT

Globalement, les gens fortunés ont compris que l'immobilier de qualité était une valeur refuge, un bon placement. Et leur fortune leur permet de lier l'utile à l'agréable. Ils possèdent plusieurs maisons dans les meilleurs spots du monde. Ils peuvent espérer une plus-value au moment de vendre, mais aussi une certaine rentabilité pendant qu'ils jouissent du bien. Ils bougent beaucoup entre leurs différentes maisons, et les mettent en location le reste du temps. De plus, une maison (ou un appartement) qui n'est pas occupée vieillit plus vite. Quand elle est utilisée et bien gérée, entretenue, elle vit et tout se passe mieux que si on la ferme complètement. Il ne suffit pourtant pas d'investir dans un ou plusieurs biens de qualité pour les rentabiliser. *"En ce qui concerne les biens au-dessus d'un million d'euros, il est plutôt rare que les clients investissent pour les mettre ensuite en location,* estime Catherine van Aal, directrice associée chez Barnes Neuilly. *La plupart du temps, ils investissent pour vivre dans le bien."* Par contre, pour des surfaces inférieures à 100 m² et en particulier lorsqu'elles sont comprises entre 40 et 60 m², des investisseurs, moins nombreux qu'avant l'encadrement des loyers (loi Duflot), peuvent acheter des biens dans le but de les louer. *"Cette perspective de location est souvent l'un des déclencheurs de l'acte d'achat,* révèle Nathalie Garcin, dirigeante du réseau Émile Garcin. *Les clients veulent savoir avant l'achat combien ils pourront louer le bien à l'année, ou seulement de façon occasionnelle."*

Grâce à des sites comme Airbnb ou HouseTrip, les personnes disposant de biens de qualité peuvent facilement les louer à la semaine ou au mois, au gré de leurs allées et venues

L'ubérisation incitatrice

Il est bien sûr possible de passer par des agences immobilières pour trouver un locataire au bien acheté et ensuite le gérer, mais d'autres possibilités se sont ouvertes aux investisseurs avec l'ubérisation du marché de la location. Grâce à des sites comme Airbnb ou HouseTrip, les personnes disposant de biens de qualité peuvent facilement les louer à la semaine ou au mois, au gré de leurs allées et venues. Parfois il s'agit de leur résidence principale, parfois seulement d'un pied-à-terre qu'ils n'occupent que quelques mois dans l'année. Les clients de ces sites sont souvent très à cheval sur l'accueil et la propreté du lieu; là encore, il faudra donc souvent passer par un tiers pour gérer le bien mis en location. *"Si en location classique, les frais sont compris entre 7 et 10 % en moyenne, pour les locations saisonnières, ils approchent souvent des 25 %,* prévient Thibault de Saint-Vincent, dirigeant du réseau Barnes. *La location saisonnière demande davantage de travail au gestionnaire car il y a plus d'allées et venues."* Autre écueil: les grandes capitales européennes commencent à sérieusement s'attaquer aux plateformes comme Airbnb. Depuis le 1er mai 2016, il est par exemple interdit d'y mettre un logement entier en location à Berlin. La mairie de Paris vient quant à elle de mettre en place une série de mesures dans le but de réglementer le marché. La capitale française compte en effet 40000 logements sur la plateforme, un record mondial. Si un particulier peut louer sa résidence principale sur Airbnb

Tous droits réservés à l'éditeur

sans en demander l'autorisation, la durée de location ne pourra dépasser 4 mois par an, sous peine d'une amende de 25000 euros. Quant aux propriétaires d'une résidence secondaire, ils ont désormais l'obligation de demander à la mairie une autorisation de location. Et en cas de dépassement de la durée légale de 4 mois, l'appartement devra être reconverti en "meublé touristique", sous peine de se voir appliquer une amende de 80000 euros. Enfin, face à la fronde des hôteliers, la mairie de Paris a contraint Airbnb à collecter une taxe municipale et départementale de séjour de 0,83 euro par voyageur et par nuit au titre de "meublé touristique non classé".

Le frein de l'éloignement

En ce qui concerne l'immobilier, la mentalité et l'approche des personnes aisées ont évolué. *"Les gens qui ont une ou plusieurs maisons secondaires n'y passeront pas forcément toutes leurs vacances comme par le passé. Ils vont y aller quelques semaines et voyager le reste du temps,* analyse Thibault de Saint-Vincent. *Aujourd'hui, la résidence secondaire est devenue un véritable produit de placement."* Du moins lorsque l'emplacement de la maison est bien choisi. Le marché des maisons secondaires situées à la campagne, à plus de 100 km d'une grande ville, bat de l'aile. La maison de campagne ne fait plus rêver, les prix sont en berne et les acheteurs se font rares. *"La plupart du temps, les gens achètent ce genre de propriétés pour leur famille et y passer leurs vacances,* analyse Nathalie Garcin. *Et occasionnellement, ils peuvent les louer dans le but de payer les frais*

Si un particulier peut louer sa résidence principale sur Airbnb sans en demander l'autorisation, la durée de location ne pourra dépasser 4 mois par an, sous peine d'une amende de 25000 euros

"Soit il faut investir à plein-temps dans les chambres d'hôtes, soit il faut payer quelqu'un pour le faire. Mais dans les deux cas, cela coûte du temps et de l'argent pour un bénéfice finalement peu important." Nathalie Garcin, Emile Garcin.

Tous droits réservés à l'éditeur

La maison de campagne ne fait plus rêver, les prix sont en berne et les acheteurs se font rares

"Un bien loué meublé bénéficie du régime des bénéfices industriels et commerciaux et il est donc possible d'en amortir la valeur." Mathieu Mars, Institut du Patrimoine.

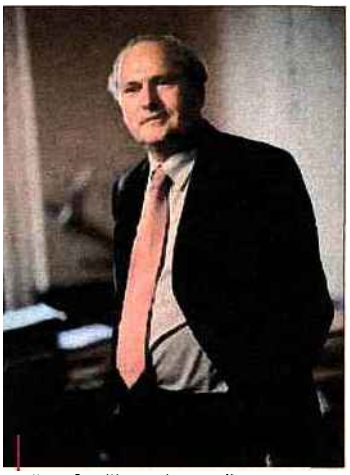
d'une réparation, ou les frais annuels d'entretien et les impôts locaux." On ne peut guère être plus ambitieux en la matière. Il y a une dizaine d'années, beaucoup de propriétaires de grandes demeures principales ou secondaires situées à la campagne ont investi pour les transformer en chambres d'hôtes. Mais beaucoup d'entre eux ont depuis déchanté. *"Soit il faut s'y investir à plein-temps, soit il faut payer quelqu'un pour le faire,* prévient Nathalie Garcin. *Mais dans les deux cas, cela coûte du temps et de l'argent pour un bénéfice finalement peu important."* Certaines régions de l'Hexagone sont au contraire très porteuses et ont de belles perspectives de rentabilité pour les acheteurs de biens. *"Bordeaux est une ville en croissance économique et en croissance d'habitants; un TGV va raccourcir les temps de trajets avec Paris, donc la demande y sera supérieure à l'offre,* prévoit Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France et Monaco. *Cannes est également porteuse, car c'est une ville de congrès, donc il y a toujours un événement qui génère de la demande de logements. Et enfin, une station comme Megève, qui est un peu l'arrière-cour de Genève; de plus, un Four Seasons s'y implante, donc des étrangers vont suivre."* Thibault de Saint-Vincent ne dit pas autre chose, mais se fend en plus d'un exemple édifiant. Barnes International gère en effet un chalet à Megève que l'investisseur a payé 12 millions d'euros et qui génère des revenus bruts de 1,2 million d'euros, et de 600000 euros une fois les divers frais et impôts prélevés. *"Ce qui est vrai pour l'ultra-luxe l'est aussi pour le bien de qualité,* confie-t-il. *On sera davantage sur des biens à 1 million qui rapporteront 50000 euros par an, par exemple sur l'île de Ré. Ce sont des rapports appréciables."* Qu'elle soit principale ou secondaire, à la ville ou à la campagne, une demeure louée peut cependant rapporter dans certaines conditions. *"Un bien loué meublé bénéficie du régime des bénéfices industriels et commerciaux et il est donc possible d'en amortir la valeur,* rappelle Mathieu Mars, conseiller

Tous droits réservés à l'éditeur

en gestion de patrimoine à l'Institut du Patrimoine. *Cette charge comptable permet d'éviter l'impôt des loyers à percevoir."*

Des propriétés de rapport

Une autre façon de rentabiliser un bien immobilier est de choisir une propriété qui produit quelque chose, ou que l'on peut faire visiter: une propriété qui produit du vin, de l'huile d'olive, du bois, ou encore un château que l'on peut faire visiter. Attention cependant, car acquérir un domaine viticole ou une propriété dotée d'oliviers ne s'improvise pas. Il faut s'y connaître ou savoir se faire conseiller, visiter des dizaines de domaines, se méfier des coups de cœur… Et si ces propriétés peuvent en effet rapporter, elles demandent souvent beaucoup d'investissement pour moderniser l'outil de production. Elles exigent aussi beaucoup d'attention et de travail tout au long de l'année. Il faut être sur place, à moins d'en confier la gestion à un professionnel. Mais dans les deux cas, cela coûte cher en temps comme en argent. *"Les familles qui nous disent s'intéresser à l'achat d'une propriété viticole ont des motivations très différentes. Tout d'abord, le long terme ne leur fait pas peur,* explique François des Robert, senior banker chez la Compagnie financière Edmond de Rothschild. *D'autre part, elles ont pour la plupart les moyens d'investir des sommes importantes dans l'outil de production, et enfin, elles souhaitent le plus souvent utiliser la propriété comme outil d'incentive pour leurs employés ou pour y recevoir leurs meilleurs clients."* François des Robert touche là l'un des principaux arguments en faveur de l'investissement dans un domaine atypique, que ce soit la vigne, l'olive, le bois ou les pierres. Si l'entretien de la demeure et de l'activité qui s'y trouve coûte cher, elle peut aussi s'avérer être un excellent outil de relations publiques pour des investisseurs qui sont par ailleurs chefs d'entreprise ou travailleurs indépendants. Lorsque la demeure est assez grande et pourvue de salles adéquates, il est aussi possible d'y accueillir des séminaires d'entreprise ou des mariages. Le retour sur investissement est cependant



"Les familles qui nous disent s'intéresser à l'achat d'une propriété viticole souhaitent le plus souvent utiliser la propriété comme outil d'incentive pour leurs employés ou pour y recevoir leurs meilleurs clients." François des Robert, Compagnie financière Edmond de Rothschild.

difficilement quantifiable, aussi faudra-t-il juger au cas par cas. Et là encore, cela demande un investissement en temps et en argent. Le cas du château ou de l'hôtel particulier en ville est un peu à part, car s'ils s'avèrent souvent être de veritables gouffres financiers, ils bénéficient aussi de certains avantages fiscaux. *"Si votre bien bénéficie du statut des Monuments historiques et que vous effectuez des travaux de rénovation ou d'embellissement, ces frais pourront être déduits de vos revenus imposables,* analyse Mathieu Mars. *Soit une économie de 41 ou 45 % au titre de votre imposition sur le revenu, voire 15,5 % de gain supplémentaire au titre des prélèvements sociaux si vous avez des revenus fonciers."* ■

Si l'entretien de la demeure et de l'activité qui s'y trouve coûte cher, elle peut aussi s'avérer être un excellent outil de relations publiques pour des investisseurs qui sont par ailleurs chefs d'entreprise ou travailleurs indépendants

Chiffres clés

Les prix des logements neufs et anciens en France acquis au troisième trimestre 2015 ont augmenté de 1,7 % par rapport au deuxième trimestre.
35 940 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France de novembre 2015 à janvier 2016, soit une hausse de 29 % par rapport à la même période de novembre 2014 à janvier 2015.

Source : Insee

Tous droits réservés à l'éditeur

LE NOUVEL ECONOMISTE
Périodicité : Hebdomadaire
OJD : 12763

Date : 17 JUIN 16
Page de l'article : p.30,32

Les Français de retour à Paris

L'éclaircie sur l'immobilier de luxe parisien semble être partie pour durer. Fin 2015, Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France et Monaco, déclarait ainsi: *"nos ventes ont bondi de 157 % à Paris intra-muros rien que sur les six premiers mois de l'année par rapport à la même période de 2014"*. Et 2016 semble portée par la reprise qui a eu lieu en 2015. En matière de vente de bien de luxe, l'année 2015 a clairement été placée sous le signe des acheteurs étrangers. Ces derniers, qui s'étaient massivement retirés du marché parisien en 2011 et 2012, ont profité de la quasi-parité entre le dollar et l'euro, de prix qui s'étaient fortement assagis et d'un stock de biens disponibles important. Mais en 2016, ce sont plutôt les Français qui portent le marché du luxe, sur des budgets un peu moins importants que ceux des étrangers cependant. Les explications de ce retour des investisseurs hexagonaux dans la capitale sont multiples. *"Les prix sont encore sur des planchers de rebond, et les taux d'intérêt sont historiquement bas,* analyse Laurent Demeure. *Les investisseurs négocient la marge de la banque et arrivent à obtenir des taux proches de 1 %."* Ces transactions sont pour beaucoup le fait d'expatriés. Et un autre événement international pourrait venir accentuer ce retour au bercail des expatriés français. *"Le possible Brexit fait peur à beaucoup d'entre eux, qui réfléchissent à revenir,* analyse-t-il. *Si Londres sort de l'Europe, Paris pourrait devenir la nouvelle capitale européenne de la finance, et les états-majors des grands groupes s'y préparent."* Ce transfert entre étrangers et Français peut aussi s'expliquer en partie par les attentats de novembre 2015. Les étrangers se déplacent moins à Paris, donc il y a moins de transactions. Mais le festival de Cannes et l'Euro de foot devraient les faire revenir. Avis de beau temps sur l'immobilier de prestige parisien donc. ■

> En 2016, ce sont plutôt les Français qui portent le marché du luxe, sur des budgets un peu moins importants que ceux des étrangers cependant

Tous droits réservés à l'éditeur

LE NOUVEL ECONOMISTE
Périodicité : Hebdomadaire
OJD : 12763

Date : 17 JUIN 16
Page de l'article : p.30,32

Miami et le Portugal ont la cote

En dehors des spots internationaux les plus connus comme Aspen, Londres, Saint-Barth' ou Bruxelles, de nouvelles destinations sont en train de prendre de l'importance chez les acheteurs français. La Floride et notamment Miami font désormais partie de leurs destinations favorites. *"Miami n'est plus seulement une ville de retraités,* prévient Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France et Monaco. *C'est devenu une ville internationalisée qui a notamment dépassé Paris en matière de banque privée."* Mais l'assèchement du crédit aux États-Unis est conjoncturellement en train de freiner cette montée en puissance de Miami. Autre piste, toujours aux États-Unis: Detroit. *"General Electric vient de réembaucher 55000 personnes, et le salon de l'auto vient d'y battre tous les records,* révèle Mathieu Mars, conseiller en gestion de patrimoine à l'Institut du Patrimoine. *Avec des investissements de l'ordre de 50000 dollars offrant une rentabilité nette de 10 %, nous estimons qu'il y a des opportunités à saisir."* Plus proche de nous, Dubaï est là aussi en train de devenir un spot très prisé par les Français. Ils y sont la deuxième nationalité après les Britanniques, et 80 % des résidents sont des expatriés. *"On peut y acquérir des appartements dans des tours neuves avec le dernier confort à des prix raisonnables"*, estime Laurent Demeure. Encore plus proche de nous, Berlin est une capitale qui bouge en Europe. L'immobilier est encore sur des prix raisonnables. Elle se transforme et reste multiculturelle, ce qui attire les investisseurs français. Enfin, le Portugal est en train de devenir le refuge des retraités et des professions libérales, notamment pour des raisons fiscales. *"Vous n'êtes pas imposés si vos revenus ne sont pas générés au Portugal,* explique Laurent Demeure. *Le Portugal se trouve de plus en Europe, donc pas besoin de visa, le coût de la vie y est bas et l'environnement politique, stable, contrairement au Maroc qui est son grand concurrent."*

"Miami devenu une ville internationalisée qui a notamment dépassé Paris en matière de banque privée." Laurent Demeure, Coldwell Banker France et Monaco.

Le Portugal est en train de devenir le refuge des retraités et des professions libérales, notamment pour des raisons fiscales

Tous droits réservés à l'éditeur