



Immobilier à l'étranger : le Portugal, une destination qui a désormais un prix

Destination préférée des Français en Europe, le Portugal a vu ses prix immobiliers s'envoler ces dernières années. Le pays attire désormais autant pour son dynamisme que pour son coût de la vie ou les charmes de sa fiscalité.

Immobilier



Comporta est le nouveau spot à la mode de la côte Atlantique

Athena Advisers

La cause est entendue : le Portugal est la destination préférée des Français qui souhaitent s'installer dans un autre Etat européen (Royaume-Uni excepté). Les attraits du pays sont connus : la proximité, une météo clémente, un coût de la vie inférieur de 30 % à celui de l'Hexagone, des habitants chaleureux et... une fiscalité douce.

Moins connu est le formidable dynamisme économique du pays. Depuis la crise de la dette souveraine, le Portugal modernise ses infrastructures à grand pas, est devenu une destination touristique en vogue, construit et rénove avec raison (pas question de répéter les erreurs de son voisin espagnol) et souhaite devenir un hub européen de start-up. Bref, le pays attire autant les jeunes européens que les retraités.

www.lesechos.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 2/4

[Visualiser l'article](#)

50.000 Français résidents

Résultat, plus de 50.000 Français sont résidents au Portugal et les prix de l'immobilier s'envolent. Selon une étude de Swiss Life AM, celui qui a investi dans l'immobilier en 2013 a vu la valeur de son bien immobilier augmenter en moyenne de 50 % dans l'ancien et de 30 % dans le neuf. « *Les prix vont continuer de progresser de 10 % à Lisbonne, et peut-être de 50 % en dehors de Lisbonne* », avance Jaime Goncalves, agent immobilier chez Lisbon Group. Ce qui rend l'accession à la propriété de plus en plus difficile pour un salarié moyen mais également pour les jeunes talents européens.

Un acheteur immobilier sur cinq est étranger

Le marché immobilier, lui, poursuit sa folle hausse. Il progresse encore de 17 % en 2018 à 24 milliards d'euros, pour un achat moyen de 135.000 euros. Si l'embellie profite à toutes les régions, Lisbonne et Porto concentrent près des deux-tiers des transactions. Les investisseurs étrangers sont nombreux : un acheteur sur cinq ! Les Français en forment le principal bataillon (30 %), suivis des Chinois et des Brésiliens, attirés par le « visa d'or ». Il permet d'obtenir un permis de séjour (et un sésame pour l'espace Schengen) pour tout achat immobilier de plus de 500.000 euros.

Plus difficile de partir que d'arriver

Bien sûr, l'adoption en 2009 du fameux statut fiscal des résidents non habituels (RNH) n'est pas étrangère à la brusque notoriété du pays. Ce régime permet aux citoyens européens résidents d'être exemptés d'impôts pendant dix ans sur leurs revenus de source étrangère. De quoi attirer des artistes (droits d'auteur), des entrepreneurs (dividendes) et des retraités, du moins du secteur privé car les fonctionnaires en sont exclus. Quant aux actifs, ils bénéficient d'un taux d'imposition de 20 % seulement sur les revenus salariaux ou ceux issus d'une profession indépendante à valeur ajoutée (médecins, architectes, cadres supérieurs...).

Sous réserve de certains critères, notamment ne pas avoir été résident fiscal au Portugal au cours des cinq dernières années, l'obtention du sésame fiscal est aisée au Portugal. En revanche, le fisc français fait de la résistance. « *Il y a souvent des différences d'interprétation sur la définition de la résidence fiscale* », reconnaît Paul Almeida, avocat chez Delsol & avocats à Lyon. « *Une résidence laissée en France, voire une assurance-vie, peut bloquer un dossier* », poursuit-il. Résultat, à la fin 2018, seuls 6.500 résidents Français ont obtenu les bénéfices de ce régime fiscal.

Vers la fin de l'eldorado fiscal portugais ?

Le nouveau « Lisbon »

« *Lisbonne devient une ville moderne, jeune, cosmopolite, qui n'est pas sans rappeler Londres des années 90* », décrit Camille Letuve, cofondateur de Athena Advisers, spécialiste de l'immobilier international. Mais le temps des « bonnes affaires » est révolu, même si les prix peuvent paraître toujours attractifs pour une capitale européenne. « *La valeur moyenne dans la capitale est de 3.000 euros le m² mais les beaux immeubles bien situés se négocient désormais entre 8.000 et 10.000 euros* », observe Jaime Goncalves.

« *Cette évolution est liée à la réhabilitation urbaine, à la pression touristique ou à des événements comme le Websummit et à la multiplication de programmes dans le neuf haut-de-gamme* », précise-t-il. Quelques secteurs restent bon marché, en témoigne ce T3 de 72 m² vendu pour 130.000 euros par le réseau Optimhome. Mais certains quartiers ne sont plus très éloignés des prix parisiens. Dans la chic avenue Libertad, les prix grimpent à plus de 11.000 euros, ou dans le quartier « bobo » du Chiado, ils oscillent autour de 8.000 euros.



Moody's écarte le risque de bulle immobilière dans les métropoles européennes

Montée en gamme de la clientèle

« *La montée en gamme de la clientèle est saisissante : la première vague était sur des biens autour de 500.000 euros mais la nouvelle génération est plutôt au-delà du million, voire plusieurs millions* », souligne Camille Letuve. D'autres quartiers sont en devenir, comme Lapa, une commune résidentielle, sur les hauteurs, où se croisent des vieilles familles portugaises et des jeunes entrepreneurs, et où les immeubles rénovés se traitent déjà entre 6.000 et 8.000 euros le m².

Cette envolée des prix incite certains acheteurs à tenter leur chance en périphérie de la capitale. Des villages, situés sur l'autre rive du Tage, près du futur nouvel aéroport, comme Setúbal, Montijo, Seixal, peuvent offrir de belles opportunités. La création de la nouvelle Université à Oeiras, près de la mer, promet également un développement immobilier.

Le paradis de l'investissement locatif

Lisbonne attire aussi (surtout) des investisseurs dans le locatif saisonnier. La ville détient d'ailleurs le record de logements Airbnb des capitales européennes, selon Moody's. Le rendement, net de charges, est attractif, entre 4 et 6 %, et la fiscalité avantageuse pour les particuliers, grâce à un abattement de 65 % sur les revenus locatifs saisonniers.

Cet environnement favorable risque cependant de prendre fin. Pour lutter contre les effets d'éviction de la population du centre-ville, la municipalité s'est engagée à réduire, sinon à supprimer d'ici quelques années, les licences permettant la location saisonnière, du moins dans certains quartiers. De quoi créer une rente pour les titulaires actuels de la précieuse licence.

Immobilier européen : où investir pour faire les meilleures affaires

Porto, deuxième pôle d'attraction

Deuxième ville du pays, Porto attire également de plus en plus. « *Les Français sont nos premiers clients* », confirme Isabelle Barbara, de l'agence Entreparedes. « *Les prix à Porto sont ceux de Lisbonne il y a cinq ans, soit de 30 à 40 % inférieurs* », relève Camille Letuve. Porto est de fait la ville qui monte, élue en 2017 « meilleure destination européenne » ou, en 2019, « meilleure ville d'Europe à visiter ».

En pleine rénovation, elle vient de lancer un programme d'investissement de 800 millions d'euros, avec notamment un deuxième aéroport international. De quoi assurer demain une trentaine de vols internationaux par jour. « *Porto est accueillant, plus abordable tout en bénéficiant d'un réel dynamisme économique, ce qui offre des opportunités dans l'investissement locatif* », souligne Olivier Beillard, directeur de la filiale portugaise d'Optimhome.

Le Cap Ferret du Portugal

Quant à l'Algarve, tout au sud, dont le courant chaud a longtemps attiré les Français en priorité, il reste accessible, à l'exception de Faro. Il est toujours possible de s'offrir à l'intérieur des terres une maison avec piscine pour 2.500 euros le m². Dans certaines régions touristiques, autour de la ville d'Evona, ou dans l'Alentejo, les biens à vendre demeurent rares. D'où le regain d'intérêt pour la façade ouest, comme le secteur de Nazaré (spot de surf), où un appartement de 80 m² s'est négocié à 90.000 euros, selon Optimhome.



[Visualiser l'article](#)

D'autres destinations sont cependant plus prestigieuses, comme Comporta, à 80 minutes de Lisbonne, dont les plages (et les célébrités) en font le « Cap Ferret » du Portugal. Selon Athena Advisers, la destination offre des rendements locatifs de 5 % et un potentiel de plus-value de 50 % en trois ans !

Résultat, les programmes de standing se multiplient, au risque de perdre l'esprit du lieu. Sur certains programmes de luxe, il faut compter entre 700.000 et 1,5 million d'euros pour une villa neuve de 3 ou 4 pièces ou, à Comporta La Réserve, entre 250.000 et 1,6 million d'euros pour un appartement de 2 à 5 pièces. Il reste le charme des régions frontalières avec l'Espagne, et largement dépeuplées, autour de Guarda ou de la région du Douro pour trouver la paix avec quelques dizaines de milliers d'euros.

Trois budgets, trois appartements à Lisbonne

Dans un des plus anciens quartiers de Lisbonne, Graça, un appartement T2 de 63 m², entièrement rénové en 2017, avec vue sur le Tage, est à vendre au prix de 315.000 euros.

Situé entre Saldanha et Estefânia, un appartement T4 de 187m² climatisé, dont une chambre de 53 m² plein soleil, est proposé au prix de 789.000 euros.

Enfin, dans le coeur historique de la ville, à côté de l'avenue Libertad, un appartement T3 de 180 m², dans un condominium privé avec piscine de seulement six appartements entièrement rénovés, est mis sur le marché à 1.188.000 euros.