
14. octobre 2015 4 min

Les feux sont au vert pour une villa au soleil

PAR MARY VAKARIDIS

Des taux bas, un euro faible face au franc suisse: les conditions sont réunies pour faire de bonnes affaires en s'offrant un logement dans la zone euro.

[#les plus de la rédaction](#)

Jacques Emery, responsable des ventes résidentielles sur Genève chez Naef Prestige Knight Frank, est catégorique: «C'est un bon moment pour acheter!» Les banques pratiquent des taux historiquement bas. Le franc s'est renforcé par rapport à l'euro depuis la fin du taux plancher fixé par la Banque nationale suisse en janvier dernier.

En outre, les marchés immobiliers ont plongé dans certaines zones européennes victimes de la crise. Aux Baléares, par exemple, les prix en franc suisse ont chuté de 60% depuis 2007. «L'euro s'est déprécié de 35% en huit ans, tandis que le marché s'est effondré», détaille Claudio Saputelli, responsable de la division immobilière d'UBS.

De nombreux résidents helvétiques ont déjà compris qu'à lui seul, le renchérissement du franc correspond à une hausse du pouvoir d'achat de 15%. «La clientèle s'intéresse aux Alpes françaises, dans un rayon d'une heure trente de trajet depuis Genève. Cette attention porte notamment sur les stations de Courchevel, Megève et Chamonix», indique Jacques Emery. Le souci, ce sont les prix. De très beaux objets dans les 10 millions de francs sont certes disponibles. Or les objets les plus convoités sont ceux estimés entre 800 000 et 2 millions de francs.

«Attention, une maison de vacances est presque toujours une affaire déficitaire si l'on tient compte du faible taux d'occupation, des risques de cambriolage, de la dégradation du bâti et des incertitudes liées à la fiscalité, prévient Claudio Saputelli. En

Jacques Emery renchérit: «Certains ont fait de bonnes affaires en achetant par exemple en Floride une villa au moment où le dollar était au plus bas, pour la revendre maintenant. Cependant, je déconseille aux particuliers de se lancer dans des investissements spéculatifs. C'est beaucoup trop risqué sur un seul objet. Mais acquérir un logement en euros pour sa propre utilisation reste avantageux en termes de taux de change et d'intérêts. Et si l'objet peut à l'avenir être revendu avec une plus-value, il faut considérer cela comme un plus appréciable.»

La baisse de l'euro a attiré un certain nombre de Suisses en Corse. «Notre bureau sur place a vendu de beaux objets dans des prix de 1,5 à 2 millions de francs. Il faut toutefois être attentif au fait que l'impôt sur la fortune français s'applique à tout détenteur d'un patrimoine d'une valeur nette de plus de 1,3 million d'euros», souligne Georges Kiener, directeur de Barnes Suisse.

Pour atténuer cette taxation, un moyen est de souscrire un prêt auprès d'une banque française afin de faire baisser la valeur nette de l'objet. Il est aussi possible de faire l'achat au nom d'une Sàrl familiale et de mettre le logement en location un certain nombre de semaines par année, afin que le bien ne soit pas considéré comme du ressort du patrimoine.

Des conditions attrayantes au Portugal

Autre destination privilégiée, le Portugal, depuis que le gouvernement a décidé de défiscaliser les retraites payées par des pays étrangers sur une durée de dix ans. Les prix sont également très attrayants. «Sur Lisbonne, vous trouvez des appartements en plein centre où le mètre carré, une fois rénové, vous revient à moins de 5000 francs», indique Georges Kiener. L'Algarve est quant à elle très prisée en particulier par une clientèle qui avait acquis un «riad» et fréquentait les golfs de la région de Marrakech, cherchant à se rapatrier en Europe pour des questions de sécurité.

Chez Cardis Sotheby's, Pierre Hagmann, directeur de région à Genève, constate un regain d'intérêt pour l'Italie au détriment du sud de la France. On est là dans le créneau haut de gamme, où il y a de belles opportunités pour des objets valant 15 millions de francs et plus.

«La demande est vive pour des propriétés en Toscane. La clientèle est attirée par le style de vie attaché à la région, avec la production de vin et d'huile d'olive bio. La région des Pouilles est aussi très demandée. Cet engouement s'explique notamment par les facilités d'accès, car l'Italie offre aujourd'hui de nombreux aéroports tous très bien desservis.»

L'AUTEUR



MARY VAKARIDIS

JOURNALISTE

Lui écrire ✉

Journaliste chez Bilan, Mary Vakaridis vit à Zurich depuis 1997. Durant sa carrière professionnelle, elle a travaillé pour différents titres de la presse quotidienne, ainsi que pour la télévision puis la radio romandes (RTS). Diplômée de l'Université de Lausanne en Lettres, elle chérit son statut de journaliste qui lui permet de laisser libre cours à sa curiosité.

Du même auteur:

ENJEUX

CFF: Comment éviter le scénario catastrophe

L'omerta sur le harcèlement sexuel existe aussi en suisse