INVESTIR. Le Journal des Finances. 15/06/2013

Cinq bonnes raisons d'investir dans l'immobilier allemand

RENDEMENT *Solidité de l'économie, sécurité juridique et fiscale, prix très raisonnables, législation plus protectrice envers le propriétaire, rendement élevé... Autant d'atouts pour notre voisin d'outre-Rhin.*

L'Allemagne est une valeur sûre de l'Europe. Un pays qui offre une bonne sécurité juridique et fiscale, avec des règles qui ne changent pas à tout bout de champ. « *Un pays refuge, aussi, en cas d'explosion de la zone euro. Le retour au Deutsche Mark se conjuguerait avec une forte hausse de la monnaie allemande par rapport aux autres monnaies, avec un potentiel de plus-value et de rendement locatif de plus en plus élevé* », estime le groupe MMF Finance, société de conseils en investissements.

A la différence de la France, c'est un pays décentralisé. Le schéma n'est pas d'un côté Berlin et de l'autre le reste de l'Allemagne. « *Il y a une répartition démographique sur l'ensemble du territoire*, constate Olivier Dontot, président d'Immobilien Faubourg Group. *Les flux ne sont pas concentrés sur une ville plutôt qu'une autre. D'ailleurs, les Allemands bougent beaucoup d'une ville à l'autre tout au long de leur vie professionnelle.* »

Des prix moins élevés

Conséquence, les prix sont beaucoup plus uniformes et, surtout, beaucoup moins élevés qu'en France... A Berlin et à Düsseldorf, le prix moyen au mètre carré dépasse à peine 2.000 €. Il grimpe à plus de 2.600 € à Hambourg et à Francfort et culmine à 3.680 €, en moyenne, à Munich, contre plus de 8.000 € à Paris.

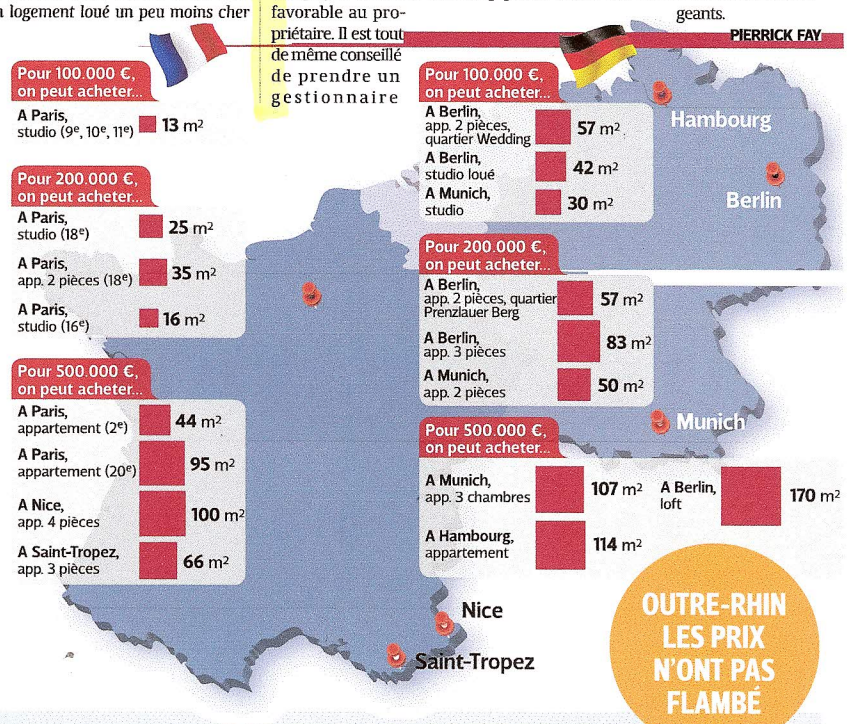
Des prix proches de ce qu'on peut trouver à Lyon, Marseille ou Lille. Et peu élevés mais aussi plutôt stables. « *On ne va pas en Allemagne pour chercher de la plus-value. Si j'achète un bien de 200 mètres carrés à 520.000 €, il est probable que j'arriverai à le revendre 600.000 € dans dix ans, mais la chance de le vendre 1 million est quasi nulle* », explique Olivier Dontot.

Les propriétaires protégés

L'Allemagne est donc avant tout un marché de rendement, malgré des loyers inférieurs à ceux du marché parisien : entre 6 et 10 € par mètre carré par mois. Mais, globalement, le rendement locatif brut moyen peut atteindre 6,5 %. MMF Finance annonce, par exemple, une rentabilité nette avant impôt de 5 % pour un appartement à Stuttgart loué 4.200 € par an et acheté 69.000 €. « *C'est un marché assez tendu, comme en France. Il y a peu de vacances locatives. En revanche, les ajustements se font plus sur les loyers. Mais il vaut toujours mieux avoir un logement loué un peu moins cher qu'un appartement vide* », ajoute, philosophe, Olivier Dontot. Ensuite, en cas d'impayés, la loi est beaucoup plus favorable au propriétaire. Il est tout de même conseillé de prendre un gestionnaire local, afin d'éviter de trop fréquents et coûteux allers-retours, les Allemands étant des locataires souvent exigeants.

ATTENTION AUX CONSÉQUENCES FAMILIALES

DROIT INTERNATIONAL Quand on achète un bien à l'étranger, outre le fait que l'on doit le déclarer au fisc français si on reste résident, il est impératif de réfléchir aux conséquences matrimoniales. « *Il faut également être vigilant concernant les problématiques de droit de la famille en cas de divorce ou de décès*, met en garde Xavier Boutiron, de Cheuvreux Notaires. *Il y a un grand principe de droit international privé qui stipule que les règles matrimoniales dépendent du lieu d'implantation de l'immeuble. La fiscalité peut donc être différente de la nôtre et plus ou moins attractive. Par ailleurs, les questions de transmission peuvent aussi être compliquées, ne serait-ce que pour garantir l'égalité entre les enfants. Enfin, en cas de divorce, c'est l'inverse : ce sont les règles françaises qui vont s'appliquer.* »



OUTRE-RHIN LES PRIX N'ONT PAS FLAMBÉ

UNE FISCALITÉ PLUS DOUCE

IMPÔT FONCIER En vertu de la convention de non double imposition, les revenus fonciers issus d'une propriété en Allemagne sont à déclarer sur place et ne sont pas imposés une seconde fois en France. En théorie, les contribuables ne sont pas exonérés des prélèvements sociaux (aujourd'hui de 15,5 %), mais dans les faits, l'application de la convention leur permet de ne pas débourser ces sommes.

Par ailleurs, il n'y a pas d'imposition sur les plus-values de cession après dix ans de détention du bien. En outre, il existe aussi en Allemagne des mécanismes de déduction d'amortissement, d'intérêts d'emprunt ou de charges courantes. Enfin, les frais sont aussi plus bas: « *de l'ordre de 3,5 à 5 %* », explique Olivier Dontot d'Immobilien Faubourg.

Les villes à privilégier pour faire un bon placement

SÉLECTION Où faut-il acheter en Allemagne ? Les critères sont un peu les mêmes qu'en France : démographie, croissance économique et attractivité des villes, sachant qu'il existe localement des micromarchés. L'erreur serait donc de foncer tête baissée, selon Olivier Dontot. « *Je mets toujours en garde les investisseurs. Il faut penser comme un Allemand. Et il faut savoir qu'ils ne recherchent pas forcément le centre-ville. Un rendement peut toujours paraître très beau sur le papier, mais, si on ne se renseigne pas assez sur le marché, on risque fort de se tromper sur la qualité du bien, sur le type de surface qui se loue, sur l'attractivité d'un quartier.* »

Berlin est un très bon marché

Ses favorites ? Les villes de Bavière telles que Munich, Nuremberg, Augsbourg (« *des marchés avec un bon tissu économique, une démographie en plein boom avec beaucoup d'ingénieurs, de médecins qui, venus du sud de l'Europe, s'installent dans la région* »), des villes telles que Hambourg (« *très privilégiée par les Allemands* »), Düsseldorf et Cologne. En revanche, Bonn « *est une ville qui s'amoindrit année après année depuis la réunification* ». Et Berlin ? « *Si on se limite au rendement locatif, c'est un très bon marché. Le plus gros en volume, avec une très forte liquidité. C'est une ville qui a profondément bougé en vingt ans et attire beaucoup de population, même si le chômage a augmenté et que certaines entreprises s'en vont. Mais il y aura toujours des gens pour y habiter* », explique le président d'Immobilien Faubourg.

Pour Nicolas Tarnaud, titulaire de la chaire Immobilier et société à la Reims Management School, Berlin est aussi la ville à privilégier. « *Les prix sont trois fois moins élevés qu'à Paris, et la ville va manquer de 12.000 logements locatifs par an jusqu'en 2020, en raison de l'arrivée des nouveaux venus dans cette capitale jeune.* »

Autre atout, la demande croissante de locations saisonnières de la part des touristes étrangers.

P. F.