

- 135 -

IMMOBILIER

Plus de garanties pour  
le propriétaire bailleur

FISCALITÉ

Le conseil

de Marc Fiorentino

- 136 -

L'ACTUALITÉ EN

PORTEFEUILLE

Céder aux sirènes  
de CopenhagueCap sur les fonds et sociétés  
misant sur la réduction de CO<sub>2</sub>

- 137 -

CAC 40

Le consensus sur les valeurs

BANC D'ESSAI

Accor

Par Bertrand Lamielle  
et Gilles Michel

# Finances *privées*

LE FAMILY OFFICE POUR TOUS

## Profiter de la braderie immobilière à Londres

Crise financière et chute de la livre offrent de belles opportunités aux investisseurs français.

« **L**ondres est une ville qui attire les talents et qui a d'énormes besoins d'accueil et d'hébergement », affirme Heidi Barnes fondatrice du réseau immobilier Barnes. C'est aussi une ville qui se relève tout doucement d'une sacrée gueule de bois : le krach financier de 2008, particulièrement douloureux pour la capitale anglaise, qui tire 25% de sa richesse de ses activités financières, et dont l'image se confond presque avec celle de sa City (lire page 14).

L'an dernier, les institutions financières britanniques, submergées par leurs pertes et l'effondrement de leur activité, ont massivement licencié : début 2009, la City comptabilisait jusqu'à 50 000 départs par mois. Et ceux qui restaient voyaient s'envoler leurs bonus. Quant aux riches étrangers – milliardaires du gaz russes, émiris saoudiens, agrofemmiers brésiliens... –, qui transformaient leurs profits en hôtels particuliers avec vue sur Hyde Park, ils avaient déserté Londres.

Pour le marché immobilier londonien, 2008 et 2009 resteront l'une et l'autre « *annus horribilis* » comme dirait la reine : entre septembre 2008 et septembre 2009, les volumes de

transactions ont plongé de 40% et les prix de 20 à 30%. Mais le phénomène touche à sa fin. « Dans un an, les prix auront très certainement augmenté », prévoit Laurent Lakatos, agent immobilier à Londres. Les raisons sont simples : la nationalisation d'une partie des banques britanniques a éloigné le spectre d'un effondrement général du système, et la confirmation du versement de bonus confortables aux financiers, combinée au retour des embauches, a réveillé le marché.

### Pouvoir d'achat décuplé

Pour les Français, l'investissement à Londres est particulièrement intéressant. Car ils peuvent compter, pour quelques mois encore, sur la conjonction de prix londoniens raisonnables et d'une livre sterling qui a baissé de 40% face à l'euro. En combinant les deux, le gain de pouvoir d'achat, en deux ans, dépasse les 50%. Mike Latham, agent immobilier de Lathams Real Estate, a vendu deux fois le même appartement en deux ans. Plus précisément un trois-pièces, ce que l'on appelle en anglais un « *2 bedrooms flat* » dans une de ces voies privatives pavées (les *mews*) si typiques



### TÉMOIGNAGE

Jean-Pierre Issa el-Khoury, financier, consultant en capital immobilier dans le Golfe.

**“Les prix de Londres ne pourront que repartir à la hausse”**

J'ai longtemps été locataire à Londres, mais à partir de 2004 les loyers se sont mis à flamber. Il était plus intéressant d'acheter. J'ai donc trouvé une maison de 200 mètres carrés, du côté de Holland Park, dans une rue privée avec deux jardins, que j'ai payée 1,25 million de livres. Depuis, j'ai quitté Londres et je me suis installé dans le Golfe, où j'ai créé une société de consultants financier. J'ai mis en location ma maison pour 1 200 livres par semaine. C'est nettement inférieur au loyer « normal » (environ 1 700 livres par semaine) pour un logement de ce type, mais il y a eu des renégociations. Cela me procure un revenu annuel d'environ 55 000 livres net de charges. Compte tenu de l'impôt et des charges, le rendement net obtenu est de 3,75%. C'est intéressant, d'autant que je suis convaincu que les prix, à Londres, ne pourront que repartir à la hausse.

## A acheter à Londres... pour donner en location

| QUARTIER         | CARACTÉRISTIQUES   | PRIX<br>(en livres)* | LOYER<br>MENSUEL<br>(en livres)* | COMMENTAIRE  |
|------------------|--|----------------------|----------------------------------|--|
| CHELSEA          | Un F4 sur Edith Grove, refait à neuf, avec une terrasse sur le toit.                       | 375 000              | 1 700                            | Pas la plus <i>trendy</i> des rues du quartier, mais un bon investissement à 400 mètres de la Tamise et au pied du métro.  |
| HAMMERSMITH      | A Shepherd's Bush, un F1 donnant sur un jardin, au premier étage d'une maison Art déco.    | 180 000              | 825                              | Un appartement dans une grande bâtisse, un peu excentré, mais à deux pas du métro.   |
| HOLLAND PARK     | Un spacieux 2-pièces à Barandon Walk, au second étage d'un immeuble avec jardin intérieur. | 235 000              | 1 050                            | Cet appartement très lumineux est doté d'un balcon, ce qui est assez rare dans ce quartier. Le métro est Latimer Road.   |
| FULHAM           | Un F1 tout équipé, refait à neuf, avec un parking.   | 205 000              | 950                              | Un appartement comme une maison, dans la cour fermée d'un très typique <i>mews</i> , ces anciennes écuries très recherchées.                                     |
| SOUTH KENSINGTON | Un F3 au rez-de-chaussée d'une cour privée.  | 495 000              | 2 200                            | Encore un <i>mews</i> , cette fois-ci à rafraîchir. A deux minutes à pied des métros Gloucester Road et South Kensington.  |
| SOUTHWARK        | Un 3-pièces à Bermondsey dans une maison qui comprend deux appartements.                   | 275 000              | 1 100                            | Quartier plutôt populaire. Pas forcément destiné aux cadres de la City. Mais les bars de Bermondsey Street, le métro London Bridge et la Tamise sont à deux pas. |

\* 1 livre sterling = 1,10 euro

de Londres, et situé dans South Kensington, le quartier des Français de Londres. Ce petit appartement, qui dispose d'une petite cour privée, s'était vendu 930 000 livres en septembre 2007, soit 1,54 million d'euros. En août dernier, le même appartement a été revendu 720 000 livres, soit, compte tenu de la dévaluation de la livre, un peu plus de 800 000 euros. En achetant aujourd'hui plutôt qu'en 2007, l'acquéreur français aurait économisé 740 000 euros!

De nombreux continentaux l'ont compris et se sont constitués un beau patrimoine immobilier en quelques mois. Comme ce Français, courtier en matières premières et propriétaire de... neuf maisons lon-

*« Le loyer hebdomadaire d'un bien à Londres correspond en général plus ou moins au millième de sa valeur. »*

doniennes, dont la plupart achetées ces deux dernières années, en profitant de la baisse des prix. Ces acheteurs ne cherchent pas forcément à faire la culbute en pariant sur une flambée des prix de vente dans les cinq ou dix prochaines années. Car ils peuvent aussi compter sur un rendement alléchant : la pierre, à Londres, est d'un bon rapport, contrairement à l'immobilier parisien.

**Rendement assuré**

Ce rendement est plus ou moins constant dans le centre de Londres. « En général, le loyer hebdomadaire d'un bien correspond plus ou moins au millième de sa valeur... », explique Laurent Lakatos. Ce rapport peut varier fortement en quelques mois car, en Grande-Bretagne, les loyers sont libres et réévalués, généralement à la hausse, par le propriétaire qui s'engage pour un an. Mais le locataire peut aussi imposer une baisse du loyer en menaçant de déménager, car il n'est engagé, lui, que sur deux mois.

Fin 2008 et début 2009, du fait d'une moindre pression de la demande, les locataires ont réussi à imposer des baisses importantes, ce qui a fait tomber la rentabilité brute des logements de la capitale britannique de 6 à 4%. Mais depuis septembre les loyers repartent à la hausse. Les prix aussi. Ce qui fait que le rendement reste assez stable, autour de 4%. Londres reste donc une ville deux fois plus rentable que Paris. Quant aux impôts, ils sont à peu près les mêmes des deux côtés de la Manche : autour de 25%, compte

tenu des nombreuses franchises existantes et de la déduction des charges et des intérêts d'emprunt.

**Quartiers privilégiés**

Où et comment investir? Là, c'est plus compliqué : Londres est cinq fois plus grand que Paris. Mieux vaut se concentrer dans les quartiers les plus centraux, car l'évolution des *boroughs* (districts) plus périphériques est parfois chaotique. « A titre personnel, je préférerais toujours acheter un studio dans les quartiers ouest du centre de Londres, comme Mayfair ou Kensington, qu'un 2-pièces dans un quartier moins reconnu », conseille Marie-Cécile Bouille, qui dirige une agence très connue dans le très sélect Holland Park.

De fait, lors des sorties de crise précédentes, les quartiers chics, qui avaient davantage souffert que les quartiers populaires, ont aussi été ceux dont les prix ont le plus progressé. Nos préférés pour ceux qui veulent plutôt louer à des Français : South Kensington, avec ses écoles et sa concentration de *Froggies*, et Chelsea et son charme *Old England*. Pour louer à des cadres internationaux, mieux vaut chercher du côté de Mayfair, le XVI<sup>e</sup> arrondissement londonien, et de Holland Park, un des *boroughs* les plus verts. Ceux qui aiment les quartiers un peu moins établis, et plus abordables, pourront également prospecter du côté de Southwark, au sud de la Tamise, et Camden, au nord des quartiers chics...

Eric Tréguier

(envoyé spécial à Londres)

**A FAIRE****APPORTER UN BIEN EN GARANTIE**

► Les banques sont très méfiantes face aux biens situés à l'étranger et demandent des garanties en plus. La solution la moins coûteuse : apporter sa résidence principale en garantie. C'est possible, même lorsqu'elle n'est que partiellement remboursée. Le prêteur peut alors prendre une hypothèque de second rang, qui portera sur la partie du bien libre de toute hypothèque.

**A NE PAS FAIRE****EMPRUNTER EN LIVRES**

► Les banques britanniques font des difficultés aux investisseurs étrangers, et exigent des garanties importantes. Elles leur proposent surtout des taux variables. Mieux vaut donc s'adresser à sa banque en France, ou à un établissement sans réseau, plus souple, comme la BPI, ou à un courtier, comme Caffi ou Meilleurtaux, qui se chargeront de monter le dossier.