



Votre argent

Immobilier Où acheter à l'étranger selon votre budget

Qui n'a jamais rêvé d'une villa sur une île préservée des Cyclades, d'un pied-à-terre à New York ou au Maroc ? A côté de ces classiques, d'autres destinations, pourtant aussi attractives, sont moins connues pour investir. Découvrez notre sélection de biens. **Enquête :** Gilles Lockhart

Avec les beaux jours, la tentation pourrait vous reprendre. Celle d'acheter une résidence secondaire avec piscine dans un pays bénit des dieux : 350 jours de soleil par an et une mer à 27 degrés Celsius. Ou bien de faire enfin l'investissement locatif idoine dans cette capitale où les locataires se battent pour payer. A moins que ce ne soit l'expatriation, radicalement, qui vous tente, pour fuir le quotidien, acquitter moins d'impôts, changer d'air... « *Dans nos études, constate Jean Gasté, notaire à Nantes, nous voyons deux types de personnes qui achètent à l'étranger : des investisseurs qui ont de gros patrimoines et sont très avertis, mais aussi des actifs ou des retraités plus modestes qui recherchent avant tout l'exotisme et le soleil, et parfois vont jusqu'à vendre leur résidence principale en France.* » Sur un portail d'annonces immobilières généraliste et assez franco-français comme PAP, on compte à l'heure actuelle près de 200 annonces de biens à vendre et plus de 2300 offres de locations saisonnières émanant de propriétaires français, dans les trois seuls pays que sont l'Espagne, le Maroc et le Portugal.

Quelle que soit votre motivation, vous ferez partie de cette légion de Français qui ont compris qu'immobilier et mobilité font bon ménage. Ils investissent au Portugal, en Espagne, en Croatie, au Maroc, en Italie, à

Miami, à Londres, en Irlande, au Viêt Nam, à Singapour, en Thaïlande, en Grèce ou en Belgique pour diverses raisons. Au total, « *plus de deux millions de Français sont établis hors de France, de manière plus ou moins permanente* », lit-on dans le rapport Genetet sur la mobilité internationale de septembre 2018. Mais avant de franchir le cap au-delà des frontières, il importe d'avoir les idées claires sur tous les paramètres immobiliers et afférents, très variés selon le pays ciblé (voir infographie) : règles fiscales, patrimoniales, de protection sociale, liées à l'administration locale, etc.

D'ailleurs, la doctrine fiscale autour de l'immobilier à l'étranger ne cesse de s'étoffer. Le gestionnaire de patrimoine Yves Gambart de Lignières a souligné dans sa dernière lettre trimestrielle que « *sous conditions, les non-résidents sont désormais exonérés d'impôt sur la plus-value immobilière de leur ancienne résidence principale située en France* ». Cette mesure découle d'une décision du Conseil constitutionnel en octobre 2017 et est inscrite dans un nouvel article du Code général des impôts, applicable depuis le 1^{er} janvier 2019.

Découvrez maintenant dans les pages suivantes les biens que vous pourriez acquérir, en fonction de votre budget - de 200 000 à 3 millions d'euros - et votre souhait : habiter ou investir. Et aussi nos coups de cœur, retenus pour leur charme singulier.



Résidence principale ou secondaire



Investissement locatif



Coup de cœur

moins de 250 000 €

Premiers prix mais premiers choix

Avec ce budget, rien n'est impossible. Nous avons déniché une grande surface au cœur d'Istanbul pour 2000 euros le mètre carré, un investissement locatif outre-Atlantique doté d'un rendement de plus de 5%, ainsi qu'un terrain constructible ou une villa à négocier sur l'île de Kéa, la plus proche d'Athènes.



Un quatre-pièces à Istanbul, Turquie.

« *Les Turcs aiment bien les grandes pièces !* » s'exclame Can Özatay, le patron du réseau immobilier Era Turquie. C'est pourquoi, dans un appartement de 112 mètres carrés situé à Beyoğlu, un quartier du centre d'Istanbul, on trouvera seulement trois grandes



Cinq points à aborder d'entrée de jeu

Cultures différentes, règles territoriales et suprateritoriales complexes : les conséquences de l'impréparation peuvent être lourdes lorsque l'on investit hors du territoire national. Voici cinq thèmes qui doivent requérir toute votre vigilance.

1 Précisez votre objectif

Imposition, couverture sociale, retraite et succession sont concernées par cette décision stratégique : savoir si vous êtes dans une logique d'expatriation, donc acquérir une résidence principale à l'étranger, ou simplement acheteur d'une résidence secondaire ou d'un pied-à-terre avec éventuellement intention de le louer (dans ce cas, avez-vous étudié le marché locatif, les charges, la fiscalité des revenus fonciers?).

2 Scrutez le droit de propriété

Il faut connaître les règles de titrisation immobilière dans le pays visé. Serez-vous réellement propriétaire du bien et de son terrain, ou uniquement du bâti? De nombreux pays ne donnent pas accès à la propriété du terrain. On parle alors de bail emphytéotique. Beaucoup d'Etats ne connaissent pas le droit d'usufruit, ce qui empêchera de stipuler que votre conjoint conserve la jouissance du bien, etc.

3 Anticipez le futur

Revente du bien, rapatriement des fonds, hypothèses successoriales doivent être étudiés. Depuis août 2015, si le bien est situé en Europe, on peut choisir par testament si le droit successoral applicable sera celui de la France ou du pays en question. Cela ne concerne pas la Grande-Bretagne, indépendamment du Brexit. Outre-Manche comme aux Etats-Unis ou en Suisse, le droit local prévaut. Dans certains pays, par exemple musulmans, vos descendants masculins hériteront plus que leurs sœurs. Et le transfert du produit de la vente ne sera pas toujours simple.

4 Bordez votre sécurité sociale

Dans l'Union européenne (UE), un règlement européen offre une continuité de la protection sociale. En revanche, si vous résidez en dehors de l'UE, vous dépendrez du contenu des conventions bilatérales conclues entre la France et 41 Etats. A noter que trois pays de l'OCDE (Australie, Mexique, Nouvelle-Zélande) n'ont pas signé une telle convention avec la France. Dans tous les pays non signataires, il vous faudra probablement cotiser au régime obligatoire local de sécurité sociale... s'il existe.

5 Epluchez les conventions fiscales

La France a conclu plus de 120 conventions bilatérales en matière d'imposition des revenus et de la fortune. Elles attribuent en général l'imposition des revenus fonciers et des plus-values immobilières à l'Etat où se situe l'immeuble, celle de la fortune, à l'Etat de résidence du contribuable. La convention franco-portugaise, par exemple, est très favorable aux Français. Celles conclues avec le Maroc et la Tunisie peuvent entraîner une réduction de 80% d'impôt sur les retraites.

Remerciements à Olivier Grenon-Andrieu (Equance), Delphine Detrieux et Lionel Galliez (notaires).



Résidence principale ou secondaire Investissement locatif Coup de cœur



ZAVASTIN / ISTOCK

Place Taksim, centre névralgique d'Istanbul.

chambres et un salon. Le bâtiment est de bonne qualité et comprend des petits jardins à l'entrée. Le quartier est animé : bistrots et commerces au pied de l'immeuble, place Taksim (un des lieux névralgiques de la ville) et avenue Istiklal (immense artère piétonne commerçante) à courte distance de marche. Nombreux sites historiques, religieux et culturels dans le voisinage, sans oublier les infrastructures de santé et d'éducation. Selon le professionnel, ce quartier représente une opportunité dans un pays où les prix de l'immobilier ont parfois baissé de moitié depuis 2015 et où beaucoup de vendeurs cherchent du cash pour profiter des taux de rémunération de l'épargne très élevés, dans un contexte d'inflation forte. Prix de l'acquisition : 226 000 euros.

Un rendement de 5,6 % pour une maison à Orlando, Etats-Unis. Pour un pur produit d'investissement en Floride, on regardera cette maison neuve localisée dans le quartier de Davenport, au sud d'Orlando. Vendue 230 900 dollars (203 500 euros) pour 260 mètres carrés, elle comprend quatre chambres, deux salles de bain, une grande cuisine ouverte équipée, ainsi que deux emplacements de parking et une piscine au sein de la résidence. « *Ce type de bien se loue sans problème 1595 dollars par mois, soit 1400 euros, et la législation américaine est protectrice des propriétaires* », commente Victor Pagès, d'Altitude International Realty, qui propose la maison. En tenant compte des frais d'avocat, l'investissement global revient à 232 400 dollars (204 802 euros). La trésorerie prévisionnelle tient compte des frais de gestion annuels de 1914 dollars, d'une assurance à 540 dollars, d'une taxe foncière à 2800 dollars et de frais de copropriété de 780 dollars.

Le loyer est taxable au barème local de l'impôt sur le revenu - de 10 à 37% - après déduction des charges et amortissement.

Les pieds dans l'eau à Kéa, Grèce. L'île de Kéa, dans les Cyclades, est déjà prisée des Français mais reste à l'écart des masses de touristes européens du fait d'une quasi absence d'hôtels. Les Grecs, en revanche, en font une destination de week-end car elle n'est qu'à une heure et dix minutes d'Athènes par le ferry ou vingt minutes en petit bateau. Un projet de complexe hôtelier de luxe devrait encore booster son attrait. Avec un budget de 130 000 euros, on peut y trouver un terrain de 4 300 mètres carrés bordant la magnifique plage d'Orkos, sachant que, si les documents fonciers sont en règle, ce qui est le cas, on peut obtenir un permis de construire en quelques mois et faire construire pour environ 2 000 euros le mètre carré. Sur la même île, dans le village traditionnel d'Ioulida, avec vue sur la montagne, une maison rénovée de 119 mètres carrés sur trois niveaux est à vendre pour 290 000 euros. Après la crise énorme qu'a traversée le pays, l'immobilier grec est reparti depuis un an, mais on est encore loin des prix de 2008. « *Chaque fois qu'on vend une maison, on se dit que la prochaine sera plus chère, et là où les gens aiment bien acheter, cela monte vite !* », résume Katerina Mitsotaki, de Barnes Grèce.

De 250 000 à 400 000 €

De belles opportunités sur des moyennes surfaces

Avec ces sommes, il est possible de s'installer à Dublin, capitale européenne dynamique, de profiter du marché locatif attractif et des prix abordables de Montréal ou encore de s'offrir un bel appartement avec piscine sur le toit dans le sud du Portugal.

Un 68 mètres carrés à Dublin, Irlande. Capitale européenne qui a le plus bénéficié de l'annonce du Brexit, Dublin attire des milliers de cadres de la finance et de l'économie digitale. Facebook, Google, WhatsApp y sont installés et le centre d'affaires de l'International Financial Services Center (IFSC) constitue un repère majeur pour l'immobilier. La ville est divisée en districts numérotés. Sur Castelforbes Square, à Dublin 1, au cœur du quartier des Docklands et proche de l'IFSC, un appartement récent de 68 mètres carrés, au 4^e étage, comprenant deux chambres, une salle de bain, cuisine équipée, parquet dans le salon et balcon, est



affiché au prix de 380 000 euros. « Nous privilégions le centre de Dublin et nous concentrons sur Dublin 1 et 7, éventuellement Dublin 2, que nous jugeons sous-évalués et intéressants, note Géraldine Amsellem, de Gaam Capital. Mais seulement pour des résidences récentes. Pour des achats d'appartements de une à trois chambres, nous ne recommandons pas l'ancien car la décote n'est pas suffisante par rapport à des immeubles des années 2000 où les copropriétés sont mieux gérées. »

Un rendement de 4,8 % pour un trois-pièces à Montréal, Canada. La ville a de sérieux arguments à faire valoir. Le prix moyen y est d'environ 3 300 euros le mètre carré, bien inférieur à celui de Paris ou d'autres métropoles françaises, alors qu'elle compte 4 millions d'habitants. Il est aussi deux à trois fois inférieur à celui du Canada anglophone, porté par un afflux de capitaux asiatiques notamment. Les ventes et les prix ont augmenté de 5 % au quatrième trimestre 2018, selon l'agence conseil Altitude International Realty. Au cœur du Vieux-Montréal, le centre historique, dans un immeuble de quatre niveaux construit en 2017, un bien de deux chambres avec parquet massif, grande salle de bain, buanderie, cuisine ouverte et salon lumineux se loue autour de 2 350 dollars canadiens par mois, soit 1 550 euros (imposition selon le barème local jusqu'à 22,2%). A rapporter au prix d'acquisition de 496 430 dollars (328 000 euros), frais d'avocat inclus. La taxe foncière et les frais de propriété sont estimés à 4 400 euros par an. La demande soutenue dans cette zone limite les risques de vacance locative, contrairement au quartier de Griffingtown, où l'offre est pléthorique.



Le Vieux-Montréal, cœur historique de la ville québécoise.



Les stations balnéaires du sud du Portugal.

Sur le portail spécialisé Green-Acres, les villes du sud du Portugal sont les plus regardées par les internautes français. Olhos de Água, petite station au cœur de l'Algarve, à six kilomètres d'Albufeira, a le vent en poupe. A peine plus à l'est, les villas avec piscine de Faro ont affiché en janvier 2019 un prix moyen de 463 000 euros sur ce même site. Pour faire baisser la facture, on peut opter pour des appartements récents qui disposent d'une piscine sur le toit. Un 110 mètres carrés, bâti aux nouvelles normes, situé à Montenegro, qui touche Faro et est à 1,5 kilomètre de l'aéroport, coûte 270 000 euros. A ce prix, on a un salon-salle à manger, trois chambres, deux salles de bain, une cuisine équipée. Un autre, en centre-ville de Faro, très similaire, mais avec une seule salle de bains, garage fermé et place de parking, est à 280 000 euros. Grâce au statut de résident non habituel (RNH), le Français qui s'installe au Portugal se voit offrir un cadre fiscal très favorable à condition d'y résider 183 jours par an. S'il est retraité, il est exonéré d'impôt sur ses pensions privées pendant dix ans.

De 400 000 à 800 000 €

Les capitales et le Maroc comme grands classiques

Des nouveautés à Londres, où l'immobilier est à un tournant, et à Barcelone qui se rattrape après un petit coup de mou. A Essaouira, une belle villa située près du golf rapporte 20 000 euros par an de bénéfice.



Un deux-pièces à Londres, Royaume-Uni.

Brexit ou pas, les investisseurs continuent d'acheter à Londres, à la fois pour profiter de l'accalmie des prix de l'immobilier et pour s'y loger eux-mêmes ou y installer leurs enfants, étudiants ou jeunes actifs. Sur North End Road, dans le quartier de Fulham, près du métro West Kensington, de la gare de West Brompton et de la station Fulham Broadway, à vingt minutes à pied ou en bus d'Impérial College et du lycée français Charles-de-Gaulle, un appartement de 45 mètres carrés avec une chambre, salon et cuisine ouverte est affiché à 430 000 livres sterling (502 000 euros) par l'agence Gaam Capital. Il est situé près de la voie A4, un accès facile en voiture au centre de Londres. La modalité juridique de la transaction est le « long lease », c'est-à-dire un bail de 125 ans démarré en 2015, date de construction de cet immeuble de quatre logements. Libre, l'appartement était auparavant loué 1 500 livres sterling par mois (1 760 euros). Du point de vue de la valorisation



patrimoniale, il est amené à profiter du développement du quartier adjacent d'Earl's Court, où d'importants projets urbanistiques sont en préparation.

Un rendement de 3,7 % à Essaouira, Maroc. Six pièces, 260 mètres carrés, un terrain de 1200 mètres carrés, cette villa de rêve est à 250 mètres du practice du golf d'Essaouira, au Maroc, « et quand on est sur la terrasse, on voit la mer », ajoute son propriétaire, un Français qui l'a mise en vente 539 000 euros. Les prestations sont haut de gamme : trois grandes chambres et une quatrième plus petite, piscine privée et chauffée, climatisation, maison entièrement meublée, décorée et équipée. La villa est louée entre 15 et 20 semaines par an via une société d'exploitation au prix de 1400 euros pour une semaine en période basse et de 1800 euros l'été. Elle rapporte 35 000 euros par an, dont on déduit 15 000 euros de charges, occasionnées principalement par une employée qui assure la réception des locataires, entretient la villa, prépare les petits déjeuners et les repas, et par le comptable. In fine : un bénéfice de 20 000 euros par an. Depuis cette année, l'imposition est comprise entre 10 et 15 %.

Un appartement à Barcelone, Espagne. Et si c'était le moment de revenir à Barcelone ? La crise indépendantiste qui avait figé l'immobilier dans la capitale catalane entre la fin de 2017 et 2018 semble s'être calmée. Les prix avaient déjà baissé de 30 % entre 2008 à 2013 et ne sont pas remontés partout. Une forte hausse de rattrapage apparaît donc possible dans les bons secteurs. Ciblez les quartiers branchés, comme Vila de Gràcia, La Barceloneta, Sant Antoni, Poblenou, où le prix du mètre carré oscille de 4 700 à 5 000 euros. Et le pur centre-ville, où cet appartement de 86 mètres carrés, doté d'une terrasse à peine plus petite, a été vendu 710 000 euros, soit 8 256 euros le mètre carré. Situé dans un immeuble 1900 du quartier Barri Gotic, il a été entièrement rénové. Il compte deux chambres et un studio indépendant. Climatisation, poutres et hauteur sous plafond à quelques mètres des Ramblas.

De 800 000 à 1,5 M €

L'étage au-dessus pour investisseurs solides

Avec 800 000 euros minimum en poche, on touche au segment du haut de gamme du marché. L'occasion de s'intéresser aux stations alpines de luxe, de profiter des tensions sur l'immobilier à New York ou de s'abandonner au charme et au soleil de Paros.

■ Résidence principale ou secondaire ■ Investissement locatif ■ Coup de cœur



ELENA/PHOTODISC/ALAMY

Crans-Montana, une station de ski huppée dans les Alpes.

Un rez-de-jardin à Crans-Montana, Suisse. Dans les Alpes suisses, les Français qui disposent de solides capacités financières sont monnaie courante : acteurs, capitaines d'industrie, familles dont les grands-parents venaient déjà skier à Crans-Montana... L'immobilier fonctionne tranquillement, « à la saison », comme dit Marc d'Andiran, de Barnes Suisse : saison de ski jusqu'en avril, puis basse saison où la clientèle est moindre, puis deuxième saison haute en été avec le golf, la marche et le lac Léman comme points d'ancrage. L'immobilier a flambé jusqu'en 2012 « avec des gens qui venaient de partout et étaient prêts à acheter tout et n'importe quoi », estime le spécialiste. Aujourd'hui, il est revenu « à une certaine normalité de prix dans un marché prudent ». Il y a très peu d'investisseurs purs. Les gens achètent avant tout pour eux. Pour les étrangers, il n'y a aucune restriction légale à l'achat si la surface du bien est inférieure à 200 mètres carrés. Dans un immeuble construit en 2006, un trois-pièces de 95 mètres carrés en rez-de-jardin, aménagé et décoré avec du vieux bois, coûte 1 150 000 francs suisses (1 014 000 euros).

Un rendement de 2 % pour un deux-pièces à New York, Etats-Unis. Toujours aussi prisé, le marché new-yorkais a néanmoins connu un ralentissement ces dix-huit derniers mois. Si le prix de vente moyen à Manhattan a augmenté de 42 % en dix ans, il a reculé de 3,6 % en 2018 selon Victor Pagès, d'Altitude International Realty. Le prix du mètre carré reste toutefois parmi les plus élevés au monde, à plus de 18 000 euros. « Cette tension récente est surtout dû au fait que le marché est en haut de cycle, plus de dix ans après la crise des subprimes », explique l'expert. Au sud de Manhattan, au 32^e niveau d'un immeuble de 1965, un deux-pièces de 81 mètres carrés est mis en vente pour 1 380 000 dollars (1 215 642 euros), auxquels s'ajoutent



les frais d'avocat (38 640 dollars). En tablant sur un loyer de 5 250 dollars par mois (taxable selon le barème local) que paie le locataire actuel et compte tenu de la taxe foncière de 12 000 dollars et des frais de copropriété annuels de 25 180 dollars, on obtient une rentabilité locative de l'ordre de 2 %, dans la norme du marché new-yorkais où les charges sont lourdes et la municipalité met de plus en plus de freins aux locations touristiques.

**Une villa sous les arbres à Paros, Grèce.**

A trois heures de ferry d'Athènes ou d'un saut de puce en avion grâce à un nouvel aéroport, Paros est considérée comme « l'île des Français » par les locaux. Avec 1,2 million d'euros, on s'offre une villa construite il y a une dizaine d'années à flanc de colline, 232 mètres carrés, piscine de huit mètres sur sept et un terrain de 4 020 mètres carrés. Elle offre une vue panoramique sur la mer et la région de Parikiá, capitale et port principal de l'île. Signe particulier ? Elle est entourée d'arbres, ce qui n'est pas courant dans les Cyclades. Le nombre de transactions sur les principales îles de l'archipel (Paros, Santorin, Mykonos) a augmenté de plus de moitié en 2018 par rapport à 2017, selon les professionnels interrogés. Le marché est tiré par la clientèle française.

Plus de 1,5 M€**Le top du top pour se diversifier**

Pour des investissements sans limite de montants, Lisbonne est devenue une bonne adresse ; tout comme Dublin dans le cadre de grosses rénovations locatives ; quant à Maurice, sa fiscalité est ensoleillée.



PRESSE / XWORX - MI DEVELOPPEMENT

L'île Maurice, le luxe sous le soleil (presque) toute l'année.



Un triplex à Lisbonne, Portugal. La ville est devenue chère, et pour cause. Retraités, artistes, architectes, professions libérales... La demande de ces Européens aisés qui veulent profiter de l'eldorado fiscal et du climat y est plus forte que l'offre. Google s'est implanté en 2018 créant 500 emplois. Vinci va construire, d'ici à 2022, un second aéroport sur l'ancienne base militaire de Montijo. Si le prix moyen est de 5 000 euros le mètre carré, des programmes aux prestations et finitions splendides se vendent 15 000 euros. Le cœur de la capitale, Avenida da Liberdade (l'équivalent des Champs-Elysées), Chiado et Príncipe Real, est très prisé. Sans oublier Estrela, où un penthouse en duplex de six pièces, 190 mètres carrés, système domotique dernier cri et vue sur le Tage, est proposé à 1690 000 euros.



Un rendement de 10 % pour un immeuble à Dublin, Irlande. Attention, gros morceau ! Au 67 Mountjoy Square, à Dublin 1, c'est un immeuble entier à rénover qui est à vendre. Il comprend onze lots pour une surface totale de 502 mètres carrés. Son prix : 1 500 000 euros. L'estimation des travaux est de 100 000 à 150 000 euros suivant la qualité requise. Il s'agit d'un immeuble 1800 de style géorgien, quelque peu maltraité par des locations successives. Il semble intéressant de le mettre à la location en petites surfaces, sachant que sept appartements sont des deux-pièces (une seule chambre) qui se louent facilement 1 400 euros par mois. On peut envisager jusqu'à 2 400 euros pour les plus grands (deux chambres). L'ensemble de l'opération peut être bouclée en six mois. Le rendement annoncé par le vendeur s'établit à 10 % par an. Un acompte d'impôt de 20 % est prélevé à la source pour les non-résidents.



Une demeure de rêve à l'île Maurice. Les trois « Villas Blackstone » (550 mètres carrés habitables, 1 600 mètres carrés de terrain) sont à plus de 3 millions d'euros chacune. Mais qui peut s'offrir une telle folie ? « *Notre cœur de cible sont les voyageurs récurrents sur l'île, présentant un gros profil d'investissement* », indique le promoteur. Ils possèdent souvent déjà un patrimoine immobilier étendu en France. » L'île Maurice a mis en place un dispositif fiscal attrayant pour les étrangers : le label PDS (Property Development Scheme). A condition d'acheter un bien de plus de 500 000 dollars et d'y séjourner 183 jours par an, ils bénéficient de la résidence fiscale mauricienne. Pour les Français, cela se traduit par un seuil unique d'imposition de 15 % sur les revenus (y compris locatifs), pas de double imposition, pas d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), de taxe d'habitation, de CSG, de CRDS ni de taxes foncières. Le français est parlé partout. Derniers critères : 350 jours de soleil et une eau à 27 degrés Celsius toute l'année !