



OCCUPER

Faut-il acheter à l'étranger ?

L'Espagne, le Portugal, le Maroc et la Grèce proposent des biens abordables. Mais le droit dans ces pays est moins protecteur pour l'acquéreur. Et la fiscalité diffère. L'aventure est tentante à condition d'être avisé et prudent. Nos conseils.

PAR LAURE LE SCORNET

Grâce aux compagnies aériennes low cost, les Français sont de plus en plus nombreux à acheter un pied-à-terre à l'étranger, qu'il s'agisse d'une résidence secondaire ou de leur future habitation principale, dans l'optique de la retraite. Près d'un tiers de nos compatriotes se disaient prêts à sauter le pas en 2018, si l'on en croit le Baromètre de l'épargne immobilière Perial & Ifop. Situés à quelques heures d'avion des principales métropoles françaises, l'Espagne et le Portugal sont les destinations préférées des acquéreurs tricolores, juste avant le Maroc et la Grèce. Force est de constater que, par rapport à la France, les tickets d'entrée sont encore abordables, à qualité et standing équivalents. Et le soleil est au rendez-vous. Sans oublier une fiscalité particulièrement avantageuse pour les retraités français, notamment au Portugal et, dans une moin-



À SAVOIR

Les achats à l'étranger sont moins protégés qu'en France. Ni délai de réflexion de 10 jours, ni condition suspensive de l'obtention d'un prêt ou garantie des vices cachés n'existent. Faites insérer des clauses protectrices dans l'acte de vente.

dre mesure, au Maroc (*voir encadré p. 23*). Il est toutefois plus risqué de s'aventurer hors des frontières de l'Union européenne car, hors zone euro, l'investissement n'est plus protégé des aléas liés au taux de change.

ATTENTION, PRIX GONFLÉS

Pour le coût d'un logement standard à Paris, on peut certes acquérir un riad dans la médina de Marrakech, un bel appartement lisboète, une maison troglodytique dans les Cyclades ou encore une villa sur la Costa Blanca. Mais attention, les vendeurs, particuliers comme professionnels, sont conscients de la soif des acquéreurs étrangers, en quête de soleil autant que d'un coup de pouce à leur pouvoir





d'achat. Ils n'hésitent pas à gonfler les prix, surtout dans les secteurs les plus convoités. La règle d'or est donc de veiller à ne pas surpayer son bien, coup de cœur ou pas. Et de garder en tête les frais annexes à payer lors de l'achat, ainsi que les coûts cachés liés à la détention du bien (impôts locaux, charges...). Ils peuvent être substantiels. Par ailleurs, le

ISTOCKPHOTO

droit français est particulièrement protecteur de l'acquéreur, ce qui n'est pas forcément le cas dans les autres pays européens (et en dehors de l'Europe). Les consignes habituelles doivent donc ici être tout soigneusement respectées : n'apposez pas votre signature au bas d'un acte de vente sans avoir mené au préalable une enquête approfondie sur le marché local et pris contact avec un juriste local ayant pignon sur rue, ainsi qu'avec un notaire en France. La fréquentation d'une manifestation dédiée (Salon de l'immobilier marocain, Salon de l'immobilier et du tourisme au Portugal, organisés chaque année à Paris) vous permettra de prendre quelques renseignements, mais rien ne peut remplacer un, voire plusieurs déplacements.

Enfin, si vous avez besoin de recourir à un crédit immobilier, sachez que les banques françaises sont frileuses lorsqu'il s'agit de financer un bien à l'étranger, même dans un pays frontalier. Pour emprunter auprès d'une banque hexagonale, vous devez idéalement être propriétaire d'un bien en France, déjà remboursé, afin de le lui apporter en garantie par une hypothèque. Emprunter auprès d'une banque étrangère est possible à condition d'avoir un apport important. Mais les taux d'intérêt peuvent être moins compétitifs qu'en France (aux alentours de 4,5 % au Maroc). Quoi qu'il en soit, ouvrir un compte bancaire local sera incontournable afin de payer vos charges sur place – eau, électricité, impôts, etc.

PORUGAL

Un marché en surchauffe



En 2018, les Français étaient toujours les premiers acheteurs étrangers au Portugal (27 %). À Lisbonne, ils devancent les Chinois (14 %), les Brésiliens (8 %) et enfin les Nord-Américains et les Britanniques (ex-ae-



quo, avec 7 % chacun). Résultat, si près de 17 500 Français sont inscrits au consulat, l'ambassade de France estime à 30 000 le nombre de nos compatriotes résidant au Portugal et, parmi eux, de plus en plus de seniors. Il faut dire qu'à moins de 3 heures de vol de la France, des liaisons directes avec Lisbonne, Porto ou Faro, le Portugal, régulièrement classé parmi les 5 pays les plus sûrs au monde, séduit. D'autant que le coût de la vie y est inférieur d'environ 30 % à celui de la France. La seule ombre au tableau est la hausse des prix de la pierre résidentielle (+ 10,3 % sur un an en 2018, selon l'Institut national de statistique), qui touche l'ensemble des régions et non plus seulement l'Algarve, Lisbonne et Porto, destinations très recherchées. « En Algarve, où le climat est le plus doux et la mer la plus chaude, il faut débourser entre 2 500 et 2 800 €/m² pour un appartement neuf ou rénové situé dans une résidence avec piscine, ascenseur et garage en sous-sol. À Lisbonne, toujours dans le neuf ou dans un immeuble entièrement rénové, le prix fluctue de 3 500 à 10 500 €/m² suivant les quartiers, le Chiado et l'Avenida da Liberdade étant les plus cotés (équivalents lisboètes de Saint-Germain-des-Prés ou des Champs-Élysées). L'Alfama, assez comparable à Montmartre, est accessible aux alentours de 6 500 €/m² », constate Cécile Gonçalves directrice associée de l'agence Maison au Portugal. Dès lors, à moins d'avoir un beau budget, mieux vaut s'éloigner de la capitale. « De nombreux Français privilient les petites villes limitrophes où les prix sont plus abordables. Comptez entre 2 300 et 3 800 €/m², par exemple, à Alcochete, située de l'autre côté du Tage, à 20 minutes du cœur de Lisbonne », souligne-t-elle. Quant à Porto, les prix y sont beaucoup plus sages, autour de 2 500 €/m².

Nos conseils

► Méfiez-vous des copropriétés de 20 à 30 ans d'âge, en Algarve (la Côte d'Azur portugaise). Conçues pour les estivants,

RÉPONSE D'EXPERT



CÉCILE GONÇALVES, directrice associée de l'agence Maison au Portugal

Existe-t-il un risque de surpayer son bien ?

Pour écarter le risque d'acquérir un bien immobilier surévalué, je recommande de vérifier les prix sur internet et de rechercher si le bien convoité est commercialisé dans plusieurs agences immobilières. En règle générale, il vaut mieux privilégier une agence qui ne travaille pas exclusivement avec des acheteurs français, mais aussi avec des Portugais qui connaissent en général mieux le marché.

elles sont mal isolées, voire dépourvues de chauffage.

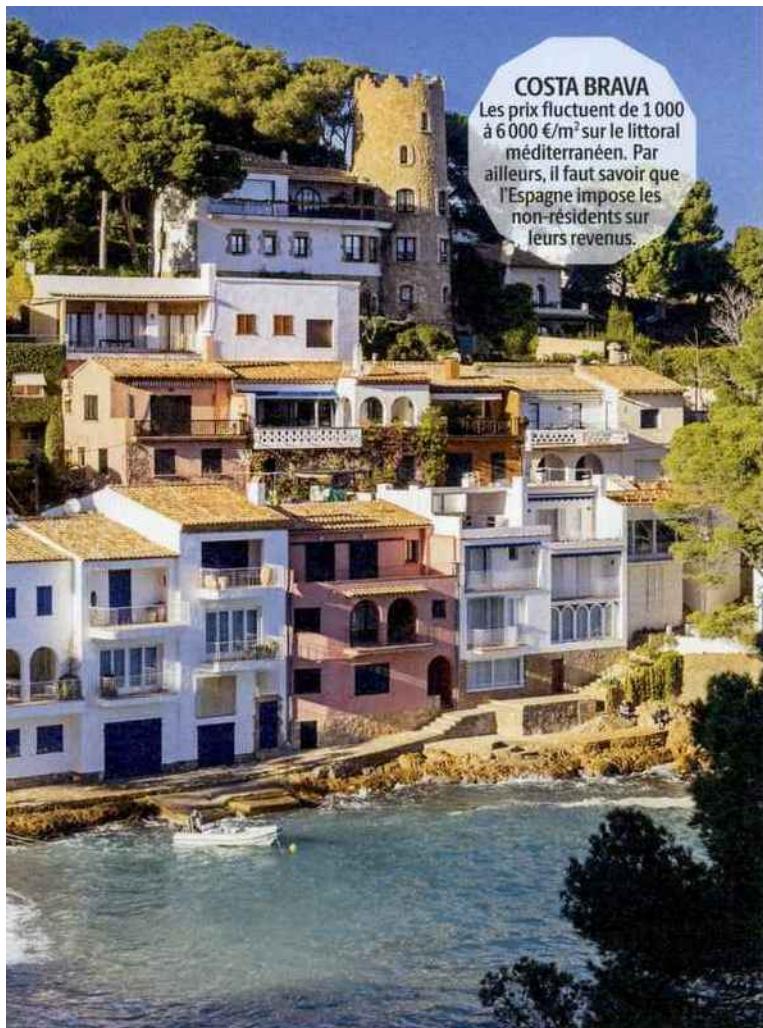
- L'équivalent de la loi Carrez n'existe pas au Portugal. Tout est inclus dans la surface indiquée : les murs, les placards, etc. Vous pouvez ainsi déduire de 10 à 20 % du métrage annoncé pour obtenir la surface habitable.
- À moins d'être un spécialiste de la législation portugaise, il est déconseillé de faire construire soi-même.

ESPAGNE

Des prix doux sur la côte atlantique

Dix ans après l'éclatement de la bulle immobilière, le marché est reparti. En 2018, les prix ont en effet progressé en moyenne de 7 %. Ils restent sages si l'on exclut les quartiers centraux de Madrid et de Barcelone. Actuellement, l'emballage des valeurs, comprises entre 5 000 et 6 000 €/m², fait craindre une nouvelle bulle immobilière. La demande des étrangers dans les villes côtières tire les prix vers le haut et invite à la prudence. D'autant que le gouvernement espagnol propose aux ressortissants non européens un permis de résidence de 2 ans renouvelables (« golden visa »), en cas d'acquisition d'un bien immobilier de plus de 500 000 €. Les Français, adeptes de la Costa Brava, se font plus discrets dans la capitale, un peu boudée en raison de la dureté de son climat et de son éloignement de la mer. Les prix sont très variables sur le littoral méditerranéen : de 1 000 €/m² à Algesiras à 6 000 €/m² à Ibiza (Baléares). Pour des valeurs plus





COSTA BRAVA

Les prix fluctuent de 1 000 à 6 000 €/m² sur le littoral méditerranéen. Par ailleurs, il faut savoir que l'Espagne impose les non-résidents sur leurs revenus.

douces, prospectez les villages du littoral andalou côté Atlantique, entre Gibraltar et Cadix. Ou mettez le cap au nord : les prix n'excèdent pas 1 500 €/m² dans les Asturies, entre mer et montagne, ou en Galice, une région qui n'est pas sans rappeler la Bretagne. Gardez toutefois à l'esprit que vous serez redevable d'un impôt sur le revenu des non-résidents (IRNR), exigible même si le logement n'est pas loué : le trésor public espagnol considère que tous les propriétaires étrangers bénéficient d'avantages économiques tirés de leur situation particulière.

Nos conseils

- L'obtention d'un Numéro d'identification d'étranger (NIE) est obligatoire pour acheter. Comptez un délai de 3 à 6 semaines pour l'obtenir.
- Le notaire est seulement le rédacteur et la chambre d'enregistrement de l'acte de vente. Le contrôle du bien avant l'acquisition repose sur l'acheteur. Vérifiez, avec un avocat, sa destination (certificat d'habitat) et l'inexistence de dettes (elles sont liées au bien et non au propriétaire). Faites expertiser la qualité de la construction et la conformité des

DE BELLES CAROTTES FISCALES

En 2013, le gouvernement portugais a étendu le régime fiscal du Résident non habituel (RNH) aux retraités étrangers. Ce statut permet aux Français résidant au Portugal plus de 183 jours par an et n'ayant pas habité dans le pays dans les 5 années précédentes de demander à être totalement exonérés d'impôt sur leur pension perçue de la France pendant 10 ans consécutifs (en plus de l'exonération fiscale, la pension est

exemptée de CSG et de CRDS, car les prélèvements sociaux n'existent pas en terre lusophone). Un avantage réservé aux seuls anciens salariés du secteur privé, la France gardant le droit d'imposer les pensions de ses ex-fonctionnaires. Au-delà des 10 ans, l'imposition redevient de droit commun. Mais, prudence, le statut de RNH pourrait être remis en cause, car il crée une double exonération et donc un manque fiscal pour la France, mais

aussi pour le Portugal, qui pourrait instituer une imposition minimale. Au Maroc, les retraités qui y ont leur domicile fiscal (condition de résidence de plus de 183 jours par an) bénéficient quant à eux d'une réduction d'impôt de 80 % sur la pension de retraite, à condition de verser celle-ci sur un compte en dirhams non convertibles. À défaut, un abattement forfaitaire de 55 % est prévu sur le montant brut de la pension.



ISTOCKPHOTO

MAROC

Comment ne pas tomber sous le charme d'un riad ? Mais acquérir un bien au Maroc est une opération complexe qui oblige à bien se renseigner en amont.

branchements aux réseaux d'électricité et d'eau.

- ▶ Pour une maison en bord de mer, faites vérifier la nature du sol et l'existence d'un vide sanitaire.
- ▶ La superficie indiquée sur les annonces correspond à la surface construite avec les parties communes.

MAROC Assurez bien vos arrières



Ceserait, selon nombre de professionnels, le moment idéal pour acheter. Cela n'a pas toujours été le cas. Le pays a connu, dans les années 2000, une forte spéculation immobilière, dopée par la croissance du tourisme. Période à laquelle a succédé une crise qui a fait fondre les valeurs : - 30 % sur 4 ans pour l'immobilier haut de gamme (entre 500 000 à 1 million d'euros), - 35 % à Marrakech. Aujourd'hui, les prix des biens résidentiels sont arrivés à un niveau bas et stagnent dans les principales villes, comme Casablanca ou Tanger. Toutefois, certains acteurs du secteur prédisent de fortes hausses du

25,4 %

C'est la proportion des Français parmi les étrangers résidant au Maroc.

Source : Haut commissariat au plan marocain (HCP)

prix des appartements à Agadir et à Kenitra (ville située à une quarantaine de kilomètres au nord de Rabat), où l'on note des tensions croissantes sur le marché. Bien sûr, certains secteurs n'ont pas réellement été touchés par la crise. C'est le cas des résidences neuves bénéficiant d'un standing européen, dans les localités prisées par les retraités français que sont Agadir, Essaouira, Meknès, Fès ou Rabat, où les services proposés (piscine, hammam, gardiennage, etc.) font monter les prix. Mais le type d'habitations le plus recherché par les étrangers reste le riad (jardin en arabe). C'est la demeure traditionnelle marocaine, constituée de pièces aménagées autour d'un patio. Les prix varient selon la taille, l'état et l'emplacement. Dans la médina de Marrakech, le quartier historique de la ville, on peut dénicher un riad à rénover pour 75 000 € ou, pour 160 000 €, un riad titré (*voir la définition dans « Nos conseils »*) comportant 100 m² avec une terrasse de 35 m². Mais attention, les prix s'envolent parfois, comme en témoigne ce riad d'exception du XVII^e siècle de 600 m², proposé à la vente pour 1 350 000 €.

Nos conseils

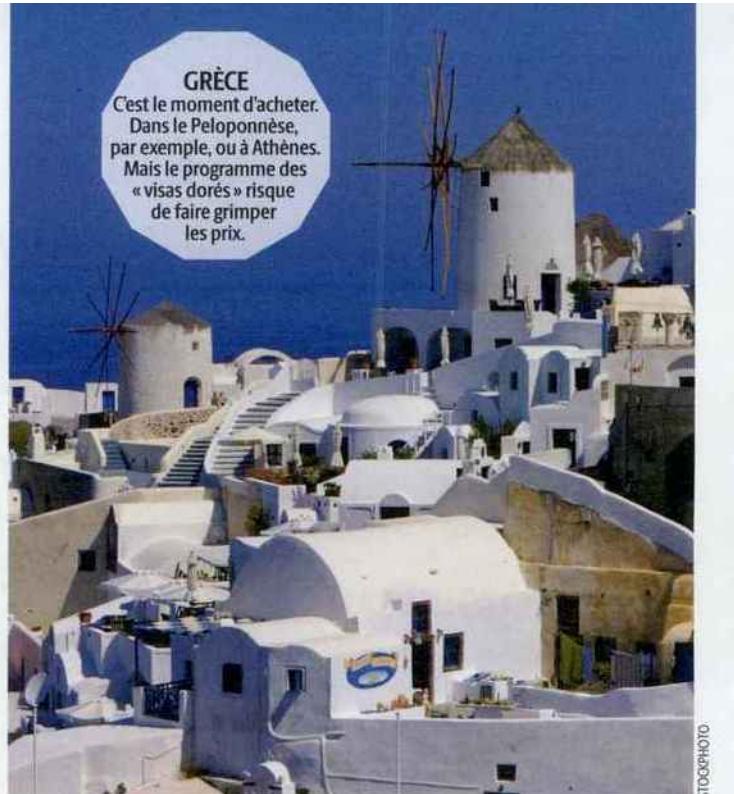
- ▶ Il existe deux types de biens immobiliers au Maroc : les titrés et les non titrés. Un bien non titré (« Melkia ») est un bien de droit coutumier non répertorié au cadastre marocain. Aucun plan de situation n'existe et sa superficie est imprécise. Ce flou expose à un risque de contestation par un tiers s'estimant lésé.
- ▶ De l'aveu même du Consulat général de Fès, « l'acquisition d'un bien immobilier au Maroc, notamment à Fès, est une opération compliquée, comportant des embûches. Il est recommandé de se renseigner bien en amont de tout projet d'investissement sur les conditions réglementant le transfert de la propriété, très complexe au Maroc ».
- ▶ Sachez aussi qu'il est difficile de rapatrier les fonds en France en cas de revente. Il



est en effet nécessaire de déclarer à cette occasion l'investissement en devises auprès de l'Office des changes. À défaut, l'État marocain peut limiter l'exportation du produit de la vente d'un bien à 25 % du total chaque année. Autrement dit, les fonds sont alors partiellement bloqués pendant 4 ans sur le sol marocain.

GRÈCE PRÉFÉREZ LES ÎLES LES MOINS CONNUES

 Lors de la crise de 2008, de nombreux Grecs ont dû brader leur patrimoine, rendant le marché plus accessible. « Les prix de l'immobilier en Grèce ont chuté de 30 à 50 % selon les régions », indique Green-Acres, le site d'annonces immobilières pour l'achat de résidences secondaires en Europe. Du coup, il est envisageable de s'offrir une maison en bord de mer, dans les Cyclades. À condition de s'armer de patience : « L'acquisition en Grèce d'un bien immobilier se révèle souvent un véritable parcours du combattant », alerte le consulat de France à Athènes. Il faut également s'attendre à des prix stratosphériques sur les îles les plus prisées comme Santorin, Mykonos, Rhodes ou encore Paros. Il faudra ainsi dépenser 390 000 € pour une villa troglodytique de 72 m² dans le village de Megalohori, à Santorin. En revanche, le rêve est abordable dans les îles moins fréquentées ou dans le Péloponnèse, où les maisons et appartements sont de 10 à 15 % moins cher. Quant à Athènes, on peut y acquérir un logement à partir de 1 000 €/m². « C'est le bon moment pour investir en Grèce. La crise économique se termine et, au cours des deux dernières années, les prix se sont stabilisés dans presque tout le pays. Ils ne peuvent plus baisser », constate Katerina Mitsotaki, directrice associée de l'agence Barnes Grèce, implantée



PHOTOGRAPHIE: GETTY IMAGES



1,5 À 5 %
du prix de vente.
C'est le montant des honoraires qu'un avocat vous demandera pour vous accompagner dans votre acquisition en Grèce.

té voici 18 mois dans le pays. Toutefois, la vigilance est, là encore, de mise, car le programme des « goldens visas » tire les prix vers le haut. Il permet en effet à des non-Européens achetant un bien immobilier d'une valeur d'au moins 250 000 € de devenir résident grec pendant 5 ans. C'est justement le prix demandé pour un grand nombre de biens en vente à Athènes, en Thessalonique ou dans les îles grecques !

Nos conseils

- En tant que citoyen communautaire, vous devrez au préalable obtenir un numéro d'immatriculation fiscale de non-résident (AFM) et les codes d'accès au système « TAXIS » pour vous acquitter des obligations déclaratives.
- Prenez un avocat : il vérifiera le titre de propriété – en Grèce, seule une partie des biens est répertoriée au cadastre – et, pour un logement neuf, ou un terrain à bâtir, le permis de construire, voire la constructibilité du terrain en coopération avec un ingénieur civil. ■