

ACHAT À L'ÉTRANGER

Comment s'offrir une place au soleil

Destinations à privilégier, précautions juridiques à prendre et fiscalité à prévoir : nos conseils pour dénicher un pied-à-terre dans un pays de charme, dès 1 000 euros le mètre carré.

Qui ne s'est jamais arrêté, durant ses vacances à l'étranger, devant la vitrine d'une agence immobilière locale ? Certains estivants

poussent parfois plus loin leur curiosité en franchissant la porte et, pour les plus audacieux (ou les plus fortunés) d'entre eux, finissent par acheter le pied-à-terre de leurs rêves, à quelques heures de vol de leur résidence principale. Même si mieux vaut se méfier des coups de cœur hâtifs... « Dans ce genre d'opérations, il ne faut pas tout baser sur l'affect ; il est important de s'assurer en premier lieu de pouvoir revendre facilement son acquisition », avertit le gestionnaire de patrimoine Cyril Jarnias. Ce Français, qui parcourt la planète en quête de bons plans pour ses clients, est un observateur avisé des marchés immobiliers étrangers. « Il convient aussi de prendre en compte la dimension patrimoniale du projet. Les acquéreurs veulent se faire plaisir, mais s'ils peuvent couvrir en partie leurs frais, via une mise en location quand ils n'y sont pas, c'est encore mieux », glisse-t-il.

S'il n'existe pas de statistiques fiables sur le nombre de résidences secondaires détenues à l'étranger par nos compatriotes, c'est que l'administration fiscale ne recense que celles relevant de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et dont la valeur, additionnée à celle des éventuels autres biens composant le patrimoine du contribuable, dépasse donc le seuil de 1,3 million d'euros. Mais les professionnels du secteur estiment que 5% des ménages français pos-

séderaient un appartement ou une maison hors de l'Hexagone. Parmi eux, on compterait pas moins de 1,3 million de retraités.

Pour ces seniors, l'acquisition d'une résidence secondaire à l'étranger est souvent le prélude à un emménagement définitif. Ceux récemment partis au Portugal se sont ainsi laissé séduire par le cadre, la proximité géographique, le faible coût de la vie, mais aussi... la fiscalité bienveillante du pays. De 2009 à 2020, les retraités du privé installés à demeure pouvaient en effet bénéficier d'un régime d'exonération totale d'impôts, pour une durée de dix ans. Autant dire que la mesure a fait s'envoler les prix de la pierre. « Rien qu'à Lisbonne, les tarifs d'une maison ont encore augmenté de 14% en un an. L'arrivée massive de touristes étrangers a fait flamber la cote dans la capitale, mais aussi dans tout le sud du pays », confirme un agent immobilier lisboète.

En Algarve, «il y a encore beaucoup de demande, mais on assiste à la fin d'un cycle»

Seulement voilà : l'avantage fiscal est désormais réduit (une imposition de 10% est appliquée depuis 2021, sans rétroactivité pour les Français déjà installés). Et les premiers arrivés se trouvent trop vieux pour rester... Dans sa petite agence immobilière installée à Faro, en Algarve, Mallory Domanice confirme l'accalmie. « Nombre d'entre eux approchent des 80 ans et revendent pour rentrer au pays. Il y a encore beaucoup de demande, mais on assiste à la fin d'un cycle », indique-t-il. Et les ménages français, qui constituaient jusqu'à l'épidémie de Covid la

GRÈCE

Les Cyclades, cher rêve des Français

Prix de vente

A partir de 4 900 €/m²

Billet d'avion

Vols directs Paris-Athènes dès 350 € A-R, vols low-cost directs pour les Cyclades

Fiscalité*

Taux forfaitaire annuel à 7% pendant quinze ans

clientèle numéro un, ont tendance à s'effacer. Mallory Domanice, qui en accompagnait auparavant une cinquantaine par an, n'en conseille plus qu'une quinzaine, d'ailleurs plutôt tentés de vendre. Il faut dire que certains de ses clients historiques ont doublé la mise en dix ans ! Sur place, les prix de revente (à une clientèle britannique ou américaine débarquant en masse autour des golfs) sont toutefois élastiques. En Algarve toujours, si le mètre carré démarre à 3 000 euros pour un appartement dans un parc arboré autour de Lagos, il grimpe jusqu'à 5 000 euros dans les programmes neufs. Et si l'on veut s'offrir une vue mer ou une villa plantée près d'un golf, c'est un tarif parisien qu'il faut prévoir, à 10 000 euros le mètre carré. Une somme que de nombreux Français, délestés d'un précédent logement qu'ils possédaient à Paris ou dans une grande agglomération, paient souvent comptant. Même s'il leur est





BULGARIE

Sunny Beach, l'Ibiza low-cost de la mer Noire

Prix de vente

A partir de 1000 €/m²

Billet d'avion

Dès 300 € A-R, vols avec escale (Paris-Varna)

Fiscalité*

Impôt sur le revenu à 10% (résidence > 183 jours/an)



PORTUGAL

La destination phare des retraités s'essouffle

Prix de vente

A partir de 3000 €/m² en Algarve

Billet d'avion

Dès 250 € A-R, vols directs (Paris-Faro)

Fiscalité*

Taux forfaitaire annuel à 10% pendant dix ans

possible de souscrire un prêt auprès d'une banque portugaise, qui prendra alors le bien en gage, pour assurer ses arrières.

La Grèce a lancé un grand recensement foncier : gare aux mauvaises surprises

Si accoster en terre portugaise peut s'avérer assez simple, en Grèce – et notamment dans les Cyclades, que des dizaines de milliers de touristes visitent chaque année –, il faut faire preuve d'un calme olympien et d'un sacré sens de l'organisation. D'abord parce que les prix n'ont pas fini leur envolée. Exemple à Paros, 12 000 habitants pour seulement 196 kilomètres carrés. «Il y a de la surconstruction par endroits, mais cela ne dissuade pas les gens d'acheter une maison, parfois en vingt-quatre heures», confie Corinne Harcourt, une Française installée sur l'île depuis trente-six ans et qui a monté une petite agence touristique (maison, voiture, voyages...). Les Grecs ont apparemment décidé de surfer sur la tendance. «Même s'ils affichent des tarifs prohibitifs, variant de 5 000 à 10 000 euros le mètre carré, les offres continuent d'affluer», confirme un médecin français qui vient de craquer pour une villa. ➔

* Fiscalité sur les revenus accordée aux propriétaires qui s'y installent à demeure.

L'île Maurice attire des quadragénaires qui souhaitent **travailler à distance**

➔ Mais le prix n'est pas le seul problème. Comme il s'agit le plus souvent de payer comptant, ou avec un très gros apport, il faut être patient. «Les délais de transfert d'argent peuvent être longs, explique un néopropriétaire tricolore. Et, en plus de se procurer le numéro fiscal désormais exigé, je conseille vivement de prendre un avocat grec, pour s'assurer de la conformité des cadastres.» Après la crise financière de 2008, l'Etat a en effet décidé d'en finir avec le laxisme fiscal et lancé un grand recensement foncier. Résultat : les mauvaises surprises ne manquent pas, depuis les héritiers réclamant des morceaux d'un terrain découpé en tranches jusqu'au paysan exigeant un droit de passage pour rallier son champ... Sur ces îles, construire reste par ailleurs un casse-tête. «Si je ne m'étais pas rendu sur place tous les deux ou trois mois pour suivre le chantier, nous n'aurions pas eu huit mois de retard, mais probablement un à deux ans», confie un Français qui s'est fait bâtir une villa dans le nord de Paros. Il faut aussi savoir composer avec les coutumes locales. «Le creusement de piscines reste limité, du fait des restrictions d'eau», raconte une habitante. Autant de difficultés qui n'empêchent pas nos compatriotes de se lancer : selon nos informations, l'an passé, ils auraient trusté pas moins de 2000 permis de construire, sur les 2062 déposés sur l'île !

Ni les greens portugais ni les paradis grecs ne vous semblent financièrement raisonnables ? Etudiez l'île Maurice, où de bonnes affaires restent possibles. La destination de l'océan Indien aurait déjà séduit près de 20 000 Français, selon les autorités locales. Certes, le billet d'avion coûte dans les 1 000 euros. Mais, comme au Portugal, la carotte fiscale est alléchante : ceux qui s'y installeront à demeure bénéficieront d'un impôt plafonné à 15% (pour les sociétés comme pour les particuliers), ainsi que d'une exonération sur les dividendes, les plus-values et les successions. Le tout



dans un Etat francophone, disposant d'hôpitaux et d'écoles haut de gamme, offrant la possibilité de vivre à l'occidentale (supermarchés français, Wi-Fi...) et où le décalage horaire avec l'Hexagone est léger. «L'île Maurice a cette image de luxe, mais on y trouve de petites villas d'entrée de gamme, dès 350 000 dollars. Cela convainc pas mal de quadragénaires, qui souhaitent travailler à distance une partie de l'année», assure Outi de Falbaire, une Finlandaise installée depuis trente ans sur place, responsable de l'antenne locale du réseau immobilier de prestige Barnes. Plus de 50% de ses clients sont des Français, pour un volume de transactions en hausse. En 2019, ses équipes avaient traité 82 projets d'acquisition. L'an passé, ce nombre était passé à 178, en même temps que le montant moyen par transaction chutait, de 1 million à 750 000 dollars. «Ce repli s'explique par un choix élargi de logements moins chers, qui sont plus que jamais attractifs pour les étrangers», note-t-elle.

Dans le petit Ibiza bulgare, des rendements locatifs avoisinant 8% par an

Parfois, il n'est même pas besoin de faire onze heures de vol pour trouver chaussure à son pied. En Europe de l'Est, la destination du moment, desservie par des compagnies low-cost, s'appelle la Bulgarie. Au bord de la mer Noire a ainsi poussé un petit Ibiza, Slantchev Briag, connu sous le nom de Sunny Beach. «On y trouve des appartements de deux pièces, d'environ

MAURICE

Paradis francophone ouvert toute l'année

Prix de vente

A partir de 2000 €/m²

Billet d'avion

**Dès 1000 € A-R
(au départ de Paris)**

Fiscalité*

Plafonnée à 15%, pas d'impôt sur les dividendes et les plus-values

50 mètres carrés, dans des immeubles en bord de plage avec piscine, dès 50 000 euros, soit 1 000 euros le mètre carré. Et pour ceux qui cherchent plus d'espace, sans la promiscuité, des villas au sein de résidences sont disponibles, en format 3 chambres sur 130 mètres carrés, dès 130 000 euros», détaille Cyril Jarnias, notre gestionnaire de patrimoine. Si l'ambiance est plutôt celle d'un paradis de fêtards, cela permet de générer de solides revenus locatifs, pour un rapport avoisinant 8% par an.

Attention, ce dernier rendement n'est pas loin de constituer une exception. «J'ai rarement vu un bien détenu à l'étranger être rentable, indique Cyril Jarnias. C'est avant tout un poste de dépenses, qui nécessite de trouver des personnes de confiance sur place.» Voilà pourquoi, dernier conseil, mieux vaudra ne pas placer plus de 20% de son patrimoine dans une telle danseuse. Ce serait dommage de gâcher aussi ses vacances !

SÉBASTIEN POMMIER

* Fiscalité sur les revenus accordée aux propriétaires qui s'y installent à demeure.