

Dans quel pays faut-il acheter sa maison de vacances pour faire le meilleur investissement ?



Qui ne rêve pas d'une maison de vacances en Espagne, en Grèce, en Floride ou, pour les plus fous d'exotisme, en Polynésie ? Une étude de l'OCDE, couvrant une décennie, s'est intéressée au rapport le plus intéressant, entre prix du marché et rentabilité de l'investissement à long terme.

Avec Philippe
Crevel

Atlantico : Si l'on veut s'acheter une maison secondaire à l'étranger, où doit-on investir ?

Philippe Crevel : La première question est de savoir si c'est pour l'agrément, pour les vacances ou un bon placement financier. Si on cherche les deux à la fois, l'équation est la suivante : il faut une sécurité politique, juridique et sanitaire, des facilités de transports pour y accéder, et un marché immobilier pas trop élevé, avec un potentiel de hausse, ainsi qu'une capacité à rapatrier l'argent légalement et sans problème.

Dans l'espace proche de la France, on va être tenté par l'Europe du sud, qui offre à la fois la sécurité politique et juridique, des conditions sanitaires de bon niveau, et des facilités de transport en général. Dans ces pays, on retrouve le Portugal et l'Espagne en particulier. L'avantage du Portugal, pour un retraité, c'est qu'on peut y défiscaliser sa retraite pendant dix ans. Le marché de l'immobilier a connu une certaine augmentation puis une baisse pendant la récession. Les prix restent relativement abordables, avec un potentiel de hausse possible à terme. L'Espagne a connu une très forte chute après une hausse quasi-ininterrompue dans les années 1990 et 2000. Les prix sont devenus plus abordables après le krach immobilier après 2008, surtout après 2011. Il y a des bonnes affaires. L'économie est repartie, avec un fort taux de croissance. On peut espérer un placement intéressant à long terme.

En sortant de l'Europe, le Maghreb a-t-il perdu de son attractivité après le printemps arabe ?

Le Maghreb a perdu plusieurs de ses attraits. D'abord, un problème de sécurité. Deuxièmement, des problèmes de transport, même s'il existe des liaisons régulières. Troisièmement, le marché avait beaucoup augmenté, en particulier à Marrakech. On peut avoir maintenant quelques craintes. Les événements politiques peuvent entraîner des chutes de l'immobilier. Il faut aussi faire attention à la sécurité juridique, car les différences sont importantes au niveau du droit, et aussi sur le plan de la sécurité sociale, car on n'est plus couvert par le système européen de sécurité sociale. Cela peut poser problème, même si au Maroc, le niveau sanitaire est correct dans les grandes villes.

La Turquie a connu une hausse de 19% du prix de l'immobilier en 2015 ? Une hausse aussi rapide devrait-elle inciter à investir ?

La Turquie a une forte croissance, mais aussi une forte inflation. Le contexte économique turc fait que les prix ont tendance à s'envoler fréquemment. Cela reste un marché assez spéculatif. Si quelqu'un veut investir en Turquie, il vaut mieux être un fin connaisseur du pays. De plus, le pays se trouve désormais à proximité d'une zone de tensions. Des mouvements politiques et religieux intégristes peuvent commettre des attentats. Même s'il n'y a pas de risque de déstabilisation de la Turquie pour le moment, du fait de son gouvernement fort et de son armée forte, ça reste compliqué politiquement sur le long terme.

D'autres pays du bassin méditerranéen seraient-ils plus intéressants?

La Croatie peut être beaucoup plus intéressante que la Turquie en termes de sécurité, avec des prix qui restent abordables. En Grèce, le problème principal tient à la difficulté des transports. Certains rêvent d'acheter une maison secondaire sur une île. Mais il faut parfois plus d'une journée pour y accéder. Deuxièmement, dès qu'on s'éloigne des centres urbains, l'accès au système de santé est beaucoup moins aisé.

Qu'en est-il des pays d'Europe du Nord, où l'immobilier est cher mais devrait continuer à augmenter dans les années à venir, qui plus est avec des infrastructures optimales ?

La sécurité juridique et politique, ainsi que le niveau sanitaire ne posent évidemment aucun problème. Ces pays ont connu une croissance correcte ces dernières années. Néanmoins, ils sont assez dépendants de l'extérieur économiquement. Les retournements peuvent donc être assez brutaux. Aujourd'hui, la Finlande est en récession parce que les entreprises électroniques et informatiques finlandaises souffrent. Et d'autre part, l'économie finlandaise souffre de la récession russe. Economiquement, les pays d'Europe du Nord ne sont pas aussi stables que l'on pourrait le croire. De plus, ce sont des marchés de niche. Les reventes peuvent être complexes. Il peut cependant y avoir un intérêt locatif parce que, globalement, ces pays se portent bien économiquement actuellement. Ça peut être une façon de diversifier son patrimoine vers des pays avec peu de risques.

Aux Etats-Unis, le krach immobilier avait offert de belles opportunités en 2008. Avec la reprise de l'immobilier et le dollar fort, est-ce toujours le cas ?

Quelques français ont investi en Floride en reprenant des somptueuses maisons à moins de 900 000 dollars ces dernières années. Ils ont depuis doublé leur investissement. Malheureusement, cette période est un peu derrière nous, du fait de l'appréciation de la monnaie et de l'augmentation des prix. Il faut maintenant être plus vigilant sur les produits qui peuvent être offerts. Sans oublier de prendre en compte deux facteurs. L'éloignement, d'abord : on ne va pas en Floride ou sur la côte ouest des Etats-Unis comme on va en Corse, en Espagne ou au Maroc. Deuxièmement, il faut faire attention aux contrats de vente et aux charges et impôts concernant ces biens. Aux Etats-Unis, les impôts locaux sont beaucoup plus importants qu'en France.

Pour ceux qui recherchent plus d'exotisme, où fait-il bon d'acheter une maison de vacances ? En Asie, en Amérique latine, en Océanie ?

On cite souvent l'île Maurice, qui bénéficie d'une sécurité juridique, politique et sanitaire de très haut niveau, en plus d'un climat plutôt sympathique. En Asie, il y a des opérations à faire en Thaïlande, au Cambodge et au Vietnam, même si les systèmes politiques de ces deux derniers sont assez compliqués. On valorise notre pouvoir d'achat dans ces pays.

On peut également parier sur des îles de Polynésie française ou aux alentours. Mais on est vraiment dans la niche.

On peut aussi penser à l'Australie et à la Nouvelle-Zélande, où les trois critères de sécurité sont optimaux. Plus on s'éloigne, plus on a intérêt à avoir ces sécurités, surtout si on fait de la location. Pour respecter un contrat à 4 000 voire 10 000 km de distance, il vaut mieux que tout soit carré.

En Amérique latine, le problème est justement celui de la sécurité juridique. La norme de droit n'est pas très respectée. Il y a certainement des prix très compétitifs, mais il peut y avoir des problèmes de revente. De plus, dans certains pays, on peut avoir des problèmes pour rapatrier l'argent. Acheter au Honduras, c'est possible. Vendre, également. Mais pour rapatrier, il faut l'autorisation de sortie de l'argent du pays. C'est le cas dans plusieurs d'Amérique latine. Et ça peut, en cas de crise économique et financière, être imposé à tout le monde. Je le répète, s'il n'y a pas de sécurité financière et juridique, investir hors des frontières, c'est prendre un risque non négligeable.