

Interdire l'accès de l'immobilier aux étrangers : mais que donnerait en France cette réforme née en Nouvelle-Zélande ?



Les prix de l'immobilier Néo-Zélandais ont atteints de nouveaux records, la faute en particulier aux non-résidents étrangers. Le gouvernement a donc interdit aux non-résidents d'acquérir des biens immobiliers dans l'archipel.

Avec Philippe
Crevel

Atlantico : La Nouvelle-Zélande a interdit l'achat de biens immobiliers pour les non-résidents dans le but de limiter l'inflation. En effet, à Auckland par exemple, 22% des biens ont été vendus à des étrangers. Est-ce une idée qu'il pourrait être intéressant d'importer en France ?

Philippe Crevel : Non car cela ne serait pas conforme au droit français et surtout au droit européen qui prévoit la libre circulation des capitaux des biens, des services et in extenso la possibilité pour tout résident européen d'acheter un bien immobilier dans le pays de son choix au sein de l'UE. Ce serait la remise en cause d'un des principes fondateurs de l'Union européenne. On pourrait l'interdire à des non résidents européens mais dans ces cas là cela n'aurait pas une réelle incidence sur le cours de l'immobilier en France puisque le marché est dominé par les investisseurs nationaux, viennent ensuite les investisseurs issus de pays de l'UE et marginalement les investisseurs étrangers à cette dernière. Cela n'aurait donc pas un effet majeur.

Les pays du golf dont on entend beaucoup parler ne représentent qu'une part marginale des investisseurs, tout comme la Chine ou la Russie par rapport aux Français ou Européens. On en entend beaucoup parler car ils achètent souvent des biens emblématiques comme dans le 8^e arrondissement mais ils n'ont pas une influence majeure sur le cours de l'immobilier en dehors de certaines parties d'arrondissements parisiens.

Quels sont les autres moyens de lutter contre le gonflement des prix ?

Le problème de l'immobilier c'est que tout le monde veut la même chose au même endroit au même moment. Ce qui explique les prix dans certaines grandes villes comme Paris ou plus récemment le boom de l'immobilier à Bordeaux. Il y a une vraie inadéquation entre offre et demande. La solution serait d'augmenter l'offre. Pour se faire il faudrait construire un peu plus haut, ce qui pose un problème certain et engendre des oppositions diverses comme celle entre ceux qui souhaitent préserver le passé, l'histoire des villes françaises et ceux qui veulent augmenter l'offre disponible.

On pourrait aussi réduire les contraintes qui pèsent sur les bailleurs. Le nombre de logements vacants augmente en France du fait des impôts, de la complexité de la location... Il y a là une vraie nécessité d'un choc de simplification.

Enfin on pourrait lutter contre les plateformes comme AirBNB et adopter une législation plus stricte envers ces dernières pour éviter

que des immeubles entiers deviennent des résidences hôtelières par défaut. Cela réduit évidemment l'offre disponible pour les locataires mais qui gèle le marché immobilier dans sa globalité.

Dès lors, que penser des propositions politiques, notamment en Corse, qui prévoient la même chose qu'en Nouvelle-Zélande ?

Les nationalistes corses demandent que seuls les résidents corses puissent acquérir des biens immobiliers. C'est une idée identitaire contraire au droit français et européen. C'est une vision très malthusienne de l'économie qui en plus poserait beaucoup de questions sur le "comment déterminer qui est résident et qui ne l'est pas". Combien de temps faut-il habiter sur place, faut-il payer les impôts ? Cette idée si elle était appliquée ne ferait que freiner la croissance, freiner le secteur du bâtiment ou encore l'activité touristique. Même si l'idée peut paraître bonne, il faut se rendre compte qu'elle serait contreproductive.