

Immobilier : avez-vous pensé à investir à l'étranger ?



© 2025 Les Echos Publishing

Dans un contexte politique et économique difficile, l'immobilier est perçu par de nombreux investisseurs français comme une valeur refuge. Mais cette appétence pour la pierre ne s'arrête pas à nos frontières ! Selon une étude récente d'ADP Overseas réalisée début juin 2025, 20 % des Français (échantillon national représentatif de 2 000 Français constitué selon la méthode des quotas) déclarent envisager un achat immobilier hors de l'Hexagone, contre 17 % en 2022. Des projets d'acquisitions qui portent prioritairement sur des maisons (59 %) et des appartements (26 %), avec une nette préférence pour l'Espagne (32 %), Dubaï (19 %), le Portugal et l'Italie (13 %), New York (11 %) et le Maroc (10 %).

Les charmes de l'étranger

Si la France reste un refuge rassurant pour 47 % des répondants, l'étranger séduit par son attractivité fiscale et économique. Les principales motivations invoquées étant une fiscalité jugée plus favorable (57 %), un luxe plus accessible (55 %), un prix d'entrée plus abordable (53 %), un cadre de vie de qualité (43 %), une rentabilité plus facile à atteindre (42 %) ainsi qu'un confort de vie et une sécurité perçue comme supérieurs (32 %).

Précision : parmi les personnes ayant l'intention d'investir, les tranches d'âge les plus représentées sont les 18-30 ans

(31 %) et les 31-45 ans (31 %). Également surreprésentés, ceux ayant déjà investi hors des frontières (37 et 36 %).

Dans quel délai ?

Le calendrier de mise en oeuvre de ces projets est variable : 29 % souhaitent concrétiser dans les 2 ans, 28 % dans les 5 prochaines années, 22 % au-delà des 5 ans et 4 % encore au-delà. Parmi les intentionnistes uniquement, 42 % sont encore au stade de la réflexion, 38 % scrutent activement les annonces de biens en ligne, 18 % sont en recherche active et 2 % sont déjà en phase de négociation ou d'achat.

À noter : 9 % des Français interrogés ont déjà acheté un ou plusieurs biens à l'étranger, majoritairement avec un budget inférieur à 600 000 € (86 %). 59 % ont fait de ce bien une résidence secondaire, 26 % une résidence principale et 21 % l'ont mis en location.

Quelles motivations ?

Interrogés sur les raisons qui les ont poussés à investir à l'étranger, les répondants ont évoqué : une opportunité professionnelle (32 %), la préparation de la retraite (27 %), l'amélioration de la qualité de vie (23 %) ou encore un projet de télétravail ou de nomadisme (23 %).

Dans l'optique d'un investissement locatif, les répondants ont souligné que l'étranger permet d'acquérir un bien à un prix plus bas qu'en France (41 %), d'obtenir une meilleure rentabilité locative qu'en France (27 %), d'assurer une diversification de leur patrimoine (27 %) et de bénéficier d'une fiscalité plus avantageuse (16 %).

Toutefois, certains défis ont freiné leur parcours : 24 % ont été confrontés à des démarches administratives complexes, 24 % à des difficultés de gestion à distance, 16 % à un manque de

visibilité sur les taux de change ou l'inflation et 16 % à l'instabilité géopolitique du pays concerné.

Avec le recul, 70 % se disent satisfaits de leur investissement, 20 % le recommanderaient sans réserve et 56 % le recommanderaient en conseillant toutefois de bien se préparer et de s'entourer de professionnels du conseil.

© 2025 Les Echos Publishing