



Investir au-delà des frontières : une tendance en plein essor

Un Français sur cinq prêt à franchir le cap selon l'étude exclusive **iadOverseas**

Paris – 1er juillet 2025 – Alors que la mobilité internationale s'intensifie et que les Français cherchent de nouveaux leviers patrimoniaux, **iad** numéro 1 français de la transaction immobilière et leader des réseaux de mandataires en Europe, dévoile les résultats de son étude exclusive **iadOverseas** - **Selvitys** menée en juin 2025*. Cette enquête révèle les aspirations, motivations, freins et profils types des Français qui envisagent sérieusement d'acheter un bien immobilier à l'étranger, portés à la fois par une quête de qualité de vie, d'opportunités économiques et d'un besoin croissant de diversification patrimoniale.

Cap sur l'international : des vents économiques et fiscaux favorables qui gonflent les voiles de l'investissement immobilier

Lorsqu'on leur pose la question de savoir dans quel pays ils aimeraient acquérir un bien immobilier sans aucune contrainte financière ou administrative, les Français citent en premier l'Espagne (13%), suivie du Portugal (7%), de l'Italie (6%), du Canada (5%), de la Suisse, du Japon, des États-Unis et Dubaï (3% chacun).

Si la France reste un refuge rassurant pour 47% des répondants, l'étranger séduit par son attractivité fiscale et économique. Les principales motivations invoquées sont 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%).

« Le contexte économique pousse les Français à s'interroger sur la pertinence d'investir hors des frontières. L'étranger devient une option stratégique, pas seulement affective ou juste un rêve d'évasion : il incarne une stratégie patrimoniale concrète, alignée avec les attentes de liberté, de rentabilité et de qualité de vie. Nos concitoyens ne cherchent plus seulement un lieu de vie, mais un véritable levier d'avenir » analyse Clément Delpirou, Président du groupe **iad**.

L'immobilier à l'étranger passe à la vitesse supérieure : un Français sur cinq prêt à embarquer

En 2025, ce sont 20% des Français qui déclarent envisager un achat immobilier hors de l'Hexagone, contre 17% en 2022**. Les projets 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% chacun), New York (11%) et le Maroc (10%).

Le calendrier de ces projets est variable : 29% souhaitent concrétiser dans les 2 ans, 28% dans les 5 prochaines années et 22% au-delà des 5 ans, entre 3 et 5 ans et 4% au-delà. Parmi les intentionnistes uniquement, aujourd'hui, 42% des répondants 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.

« Cette étude confirme que les Français n'ont jamais été aussi ouverts sur le monde. Investir à l'étranger, c'est diversifier son patrimoine mais aussi s'offrir de nouvelles perspectives de vie » affirme Clément Delpirou.

Les raisons qui motivent cet élan sont nombreuses : un coup de cœur pour le pays (42%), un climat plus agréable (41%), un coût de la vie plus abordable (35%), un environnement naturel préservé (27%) ou encore l'attractivité du marché immobilier local (21%).

« Nous assistons à un véritable basculement dans les comportements d'investissement. Face à un marché hexagonal jugé coûteux et contraignant, les Français élargissent leurs horizons. L'achat à l'étranger n'est plus une utopie : c'est une réalité en construction pour une part croissante de la population » souligne Clément Delpirou.

Un projet mûrement réfléchi : usages variés et budgets bien définis

Pour les 20% d'intentionnistes, 45% souhaitent y établir leur résidence secondaire, 38% leur résidence principale et 17% visent un investissement locatif.

Les budgets alloués sont tout aussi révélateurs : 23% disposent de moins de 199 000 €, 40% se situent entre 200 000 € et 399 999 €, 21% entre 400 000 € et 599 999 €, 7% entre 600 000 € et 999 999 € et 4% au-delà du million d'euros.

« Le projet d'achat immobilier à l'étranger n'est plus impulsif ou marginal. Il est désormais structuré et anticipé : les Français savent exactement ce qu'ils cherchent, ce qu'ils peuvent investir avec des usages bien définis, résidence principale, secondaire ou locative. Les budgets sont calibrés selon des objectifs patrimoniaux précis et les arbitrages s'appuient sur des critères fiscaux, économiques ou de rentabilité. Les Français ne se contentent plus de rêver d'ailleurs, ils construisent un véritable projet d'investissement et attendent un accompagnement à la hauteur de cette ambition » poursuit Clément Delpirou.

Les nouveaux conquérants de l'immobilier hors des frontières sont jeunes, agiles, connectés, solvables et déterminés à concrétiser leurs projets

Le croisement des données met en lumière un profil d'investisseur en mutation.

Les hommes représentent 59% des intentionnistes, largement représentés aussi parmi les Français déjà propriétaires de biens à l'étranger (66%).

La majorité des projets se concentre à court terme : 71% des hommes intentionnistes souhaitent concrétiser leur achat dans les 12 mois et 66% d'ici deux ans.

Les tranches d'âge les plus représentées sont les 18-30 ans (31%) et les 31-45 ans (31%), également surreprésentées parmi les Français ayant déjà investi hors des frontières (37 et 36%).

Les actifs CSP+ (professions libérales, intermédiaires, télétravailleurs) forment le cœur de cible, représentant 42% des intentionnistes et 54% des Français déjà propriétaires à l'étranger. Le télétravail est possible pour 46% des intentionnistes et 57% des Français déjà propriétaires à l'étranger. Plus le projet est proche, plus le télétravail est envisageable (62% à 12 mois, 56% à 2 ans et 46% pour les intentionnistes au global).

Les foyers disposant de plus de 2 500 € de revenus mensuels sont également surreprésentés 61% chez les intentionnistes, 69% pour les Français déjà propriétaires à l'étranger.

Les propriétaires sont plus nombreux à se projeter (57%) suivis de près par les jeunes locataires (40%).

« Le visage de l'investisseur a changé. Il est plus jeune, plus mobile, plus digitalisé et... solvable. Il attend de la fluidité, de la transparence et un accompagnement expert pour franchir sereinement le cap » observe Clément Delpirou.

Lever les freins pour hisser les voiles : de l'intention à l'action

Pour 80% des Français qui n'envisagent pas d'achat immédiat, les principaux freins évoqués sont le manque de budget ou de capacité d'emprunt (59%), la difficulté à gérer un bien à distance (22%), le manque de confiance dans le cadre juridique local (20%) ou encore l'absence d'utilité personnelle du bien (21%).

Parmi ceux qui souhaitent investir, des obstacles subsistent. Pour les 83% qui ciblent une résidence principale ou secondaire, les démarches administratives complexes (31%), la barrière de la langue (28%), les contraintes financières (22%), l'insécurité sur place (19%) ou la gestion à distance (18%) sont cités comme principaux freins.

Quant aux 17% qui se tournent vers l'investissement locatif, ils pointent également les démarches administratives complexes (39%), les contraintes financières (34%), les difficultés liées à la gestion locative à distance (33%), l'absence d'accompagnement ou de conseils sur place (28%), la barrière de la langue (28%) ou encore l'incertitude du retour sur investissement (21%) et les risques climatiques (10%).

« Transformer l'intention d'achat immobilier à l'étranger en passage à l'acte suppose de lever des verrous bien identifiés : complexité administrative, incertitude juridique, manque de relais locaux. Notre responsabilité, en tant qu'acteur de référence, est d'apporter un cadre clair, structuré et sécurisé pour que chaque projet devienne réalisable » affirme Clément Delpirou.

Ils ont dépassé les écueils pour prendre le large : retour d'expérience de Français déjà propriétaires à l'étranger, entre vigilance et satisfaction

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.

Pour se lancer, ils ont principalement eu recours à des sites d'agences spécialisées (27%), à des conseillers immobiliers (24%) ou à des portails d'annonces (22%).

L'expérience résidentielle répond à plusieurs objectifs : 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%). Côté locatif,

l'avantage réel tiré de leur investissement inclut un prix d'achat plus bas qu'en France (41%), une meilleure rentabilité locative qu'en France (27%), la diversification du patrimoine (27%) et 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 bons experts.

« 70% des Français ayant investi à l'étranger se déclarent satisfaits et ce n'est pas un hasard. Lorsqu'un accompagnement expert est mis en place, les projets aboutissent. C'est précisément ce que nous faisons avec **iadOverseas** : créer un cadre humain et de confiance pour lever les doutes et transformer une ambition individuelle en réussite concrète » précise Clément Delpirou.

iad Overseas, la solution clé en main pour naviguer et investir en toute confiance : accompagner l'envie d'ailleurs avec expertise et sérénité

Pour finir, l'étude montre que 77% des intentionnistes et 69% des propriétaires ayant déjà franchi le cap sont ou auraient pu les intéresser lors de leur achat passé, par un accompagnement comme celui proposé par **iadOverseas**. Le besoin est clair : avoir un interlocuteur de confiance, global et local.

« Réussir un projet à l'étranger, ce n'est pas une question de chance, c'est une question de méthode. Notre mission chez **iadOverseas** est de simplifier, sécuriser et concrétiser chaque étape du parcours. Nous sommes là pour transformer un rêve en projet réaliste et chaque projet en réussite » conclut Clément Delpirou, Président du groupe **iad**.

Fondé le 28 novembre 2022 par **iad**, **iadOverseas** offre un service global aux acheteurs internationaux : recherche de biens, accompagnement financier, fiscal et administratif (montages de dossier, sécurité du taux de change etc..) installation et gestion locative avec des partenaires locaux. Grâce à son modèle « one network », **iadOverseas** permet des ventes transfrontalières facilitant l'accompagnement sur plusieurs territoires et 8 destinations comme Espagne, France, Portugal, Italie, Mexique, Dubaï, Grèce, Chypre. Les conseillers Overseas sont formés à la connaissance du marché local et maîtrisent parfaitement la langue de l'acquéreur. Trois ans après son lancement, **iadOverseas** est désormais un pilier du développement international du groupe avec plus de 90 000 biens en ligne et 1 500 conseillers immobiliers certifiés Overseas.

Pour plus d'information, visitez : <https://www.iadoverseas.com/>

*Sondage réalisé du 3 au 6 juin 2025 selon un échantillon national représentatif de 2 000 Français constitué selon la méthode des quotas, au regard des critères de sexe, d'âge, de catégorie socioprofessionnelle, de catégorie d'agglomération et de région de résidence. Méthodologie CAWI (questionnaire en ligne), enquête de type barométrique.

** <https://www.iadgroup.com/uploads/2022/12/20221128-Etude-iad-x-Ipsos-VDEF.pdf>

A propos du groupe **iad**

Créé en 2008, iad doit son succès à 4 piliers indissociables : l'immobilier, l'entrepreneuriat, la communauté et l'international. Avec un chiffre d'affaires annuel de 453 millions d'euros pour l'exercice 2023/24 et 17 800 conseillers, le groupe propose un modèle sans frontière et aligné avec le monde de demain : une communauté d'entrepreneurs unique et connectée à l'international, qui laisse aux conseillers leur liberté entrepreneuriale tout en garantissant aux clients un accompagnement sur mesure, transparent et une véritable expertise du territoire local.

Contact presse

Delphine Sibony - 06 82 18 98 53 - delphine.sibony@gmail.com