

19/11/10 | 02:00 | mis à jour à 09:51 | Colette Sabarly **Investir dans les îles : un subtil cocktail entre fiscalité et rendement**

Martinique, Maurice, les Seychelles, Madagascar... Les îles ont toujours fait rêver. Et si la fiscalité attachée à l'investissement immobilier y est souvent très favorable, la motivation ne tient pas qu'à l'économie d'impôt attendue. Revue de détail.

MATCH : INVESTIR À L'ILE MAURICE, DANS LES DOM OU EN MÉTROPOLE

SIMULATION D'INVESTISSEMENT SUR 9 ANS. À L'IMPÔT SUR LE REVENU (IR), L'INVESTISSEUR EST AU TAUX MARGINAL D'IMPOSITION DE 40 % EN 2010.

DONNÉES	ILE MAURICE RÉGIME RES (1)	SCELLIER OUTRE MER CLASSIQUE (RÉDUCTION DE 40 %)	SCELLIER MÉTROPOLE (RÉDUCTION DE 25 %)
MONTANT DE L'INVESTISSEMENT	300.000 €	300.000 €	300.000 €
RENDEMENT LOCATIF BRUT	5%	3%	4%
LOYERS NETS DE CHARGES (BASE IMPOSABLE À L'IR)	13.500 €	9.000 €	12.000 €
TAUX IR MARGINAL 40 %	5.400 €	3.600 €	4.800 €
RÉDUCTION IR SCCELLIER ANNUELLE		13.333 €	8.333 €
CSG/CRDS (12,1 %)	1.634 €	1.089 €	1.452 €
RÉDUCTION IR CUMULÉE SUR 9 ANS	-	120.000 €	75.000 €
CROISSANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER SUR 9 ANS (2)	55,13%	9,37%	19,51%
ÉVOLUTION DU TAUX DE CHANGE EURO/DOLLAR	10%	0%	0%
PLUS VALUE EN EUROS	181.938 €	28.106 €	58.528 €
IMPACT ISF (0,5 %) + TAXES FONCIÈRES (1.000€/AN)	0 €	25.000 €	25.000 €
IMPÔT SUR LA PLUS VALUE (20,10 %)	0 €	7.898 €	16.446 €
PRIX DE CESSION NET	481.938 €	320.208 €	342.081 €
CUMUL LOYERS NETS DE CHARGES ET IMPÔTS	58.199 €	133.799 €	101.732 €
DISPONIBLE AU BOUT DE 9 ANS	540.137 €	454.007 €	443.813 €
GAIN AU BOUT DE 9 ANS (3)	240.137 €	154.007 €	143.813 €

(1) RÉGIME FISCAL RES = " REAL ESTATE SCHEME ", LIRE ARTICLE CI-CONTRE.

(2) HYPOTHÈSE THÉORIQUE DE CROISSANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE 5 % L'AN À MAURICE, DE 1 % À LA RÉUNION ET DE 2 % EN MÉTROPOLE.

(3) TOTAL DES LOYERS CUMULÉS ET DU PRIX DE CESSION NETS.

IDÉ / SOURCE : DELCALIA INTERNATIONAL PROPERTY SERVICES

Le marché martiniquais reprend des couleurs

Les départements d'Outre-mer (DOM) ont fortement subi les conséquences de la crise et des conflits sociaux de l'hiver 2008-2009, mais ils relèvent la tête. En Martinique, outre le secteur sud (Trois-Îlets, Rivière-Salée, Sainte-Luce, Diamant...) très prisé, c'est la Communauté d'agglomération du Centre de la Martinique englobant Fort-de-France, Saint-Joseph, Le Lamentin et Schoelcher, qui constitue la zone d'activité la plus dense de l'île : « Elle concentre les deux tiers de la population et les trois quarts des emplois », selon l'Institut d'émission des départements d'outre-mer. L'aménagement de la pointe Simon accueillera le futur centre d'affaires de Fort-de-France, avec au programme hôtel, bureaux, commerces et une quarantaine de logements de standing avec vue panoramique sur la baie des Flamands. Un 100 mètres carrés s'y vend 400.000 euros, mais pour un penthouse de 240 mètres carrés avec terrasse, compter pas moins de 1,2 million d'euros. Non loin, l'aménagement du quartier de l'Étang-Z'abricots s'articule autour d'une marina avec logements, commerces, écoles, activités et devrait à terme accueillir entre 5.000 et 6.000 habitants. Il faut dire que sur l'île, la construction s'est littéralement effondrée ces dernières années : 4.500 unités avant les années 2000, 3.500 entre 2005 et 2007 et seulement 1.000 en 2009. Durant la crise, beaucoup de promoteurs ont dû céder leurs opérations à des bailleurs sociaux. En outre, « les lois de défiscalisation ont pollué le marché et fait monter les prix dans une île où le foncier, les matériaux de construction, sont déjà très chers », note Monique Constantin, notaire membre du groupe Monassier et de la chambre des notaires de La Trinité. Aujourd'hui, le neuf se négocie entre 3.000 et 4.000 euros le mètre carré selon le secteur. Sur le marché locatif, la demande reste forte, mais les niveaux de loyers demandés peuvent être trop élevés face à des revenus souvent modestes. Les rendements en pâtissent.

La Réunion attire les investisseurs

Bien que sinistrée durant la crise, La Réunion s'en tire plutôt mieux que les autres DOM.

« Depuis le mois de juillet 2009, la reprise est significative à la Réunion », lance Eric Wuillai, le

PDG de CBO Territoria (groupe Bourbon). « *Ici, la croissance démographique est très dynamique, affirme le promoteur. Avec 14.000 naissances par an et l'arrivée de 10.000 nouveaux habitants chaque année, les besoins sont énormes.* » Pour les satisfaire, pas moins de 9.000 logements doivent être construits chaque année, dont 4.000 dans le secteur libre. Des opérations d'aménagement d'envergure y sont d'ailleurs actuellement menées (les ZAC Beauséjour, à Sainte-Marie, Roche-Café, à Saint-Leu, Vert-Lagon à Saint-Paul...). Et le récent classement au patrimoine mondial de l'Unesco de la zone centrale de son parc national (près de la moitié de l'île) est un élément particulièrement fort pour ce département qui vit beaucoup du tourisme.

Le boom de Maurice, des Seychelles, de Madagascar...

A un saut de puce de la Réunion, les Seychelles, l'île Maurice, voire Madagascar, séduisent non seulement les touristes mais aussi les investisseurs. Pour une raison simple : la fiscalité, aux Seychelles comme à Maurice. Le gouvernement mauricien a, par exemple, mis en place des dispositifs d'acquisition en pleine propriété susceptibles de séduire la clientèle américaine, européenne et notamment française. « *C'est un phénomène général pour toutes sortes d'étrangers que de se soucier de payer moins d'impôts* », note Assad Abdullatiff, juriste en droit des affaires et managing director d'Axis Fiduciary. Or, deux dispositifs (lire ci-dessous) sont actuellement proposés aux ressortissants étrangers en quête de diversification de patrimoine. Pour accompagner cette clientèle, les autorités mauriciennes veulent développer la fréquentation haut de gamme et sur les 5.000 villas qu'elles souhaitent autoriser à long terme, 440 sont déjà construites.

Les projets sont nombreux. Pour l'heure, il faut citer Villa Valriche, dans le sud de l'île Maurice, qui offrira, à terme, 288 villas privées de style colonial en bordure du tout nouveau golf, au coeur la réserve naturelle de Bel-Ombre et à proximité de son château transformé depuis peu en élégant restaurant et en centre d'accueil pour l'ensemble du domaine. « *Les appartements en duplex de La Balise se négocient actuellement entre 500.000 et 800.000 euros et les vastes villas Valriche de 300 à 400 mètres carrés sur 1.000 à 2.500 mètres carrés de terrain, autour de 1,2 million d'euros*, précise Louis Eudes, président de Delocalia International Property Services.

Sur la côte ouest de Maurice, c'est le programme Akasha qui s'apprête à sortir de terre. Au total, une soixantaine de villas de luxe développées dans un style très contemporain (de 350 à 430 mètres carrés sur des terrains de 1.300 à 2.000 mètres carrés) par la société Medine Limited. Un hôtel de 50 chambres est également en construction. Le chantier devrait démarrer en 2011 pour une livraison deux ans plus tard. Les prix annoncés à ce jour : à partir de 1,15 million d'euros.

COLETTE SABARLY

Tous droits réservés - Les Echos 2011