

OCÉAN INDIEN, MAROC, ANTILLES

Les nouvelles destinations

Pour acheter leurs prochaines résidences de loisirs ou de villégiature, les Français vont toujours plus loin.

PAR CATHERINE SABBAH, AVEC LAURENCE ALLARD

Investir, prendre sa retraite, à 60 ou à 30 ans... Certains pays ne donnent pas envie de se lever tôt ni de travailler plus. Ces « spots » ensoleillés la plupart du temps, bien fournis en plages et eaux bleues, font aussi rêver les promoteurs qui y développent des programmes de luxe pour riches oisifs ou très stressés. Avec un peu d'argent c'est mieux, mais il n'est pas toujours nécessaire d'être milliardaire pour accéder à certaines destinations ni très chères ni très lointaines. Le Maroc est par exemple en plein boom et propose à la fois

des complexes touristiques flambant neufs et des maisons à retaper dans les médinas des villes impériales. Pour les retraités, ce pays offre également des facilités fiscales non négligeables. La crise immobilière américaine associée à la hausse de l'euro donne envie de traverser l'Atlantique vers la Floride, si l'on aime les grands gratte-ciel avec vue sur la mer. Plus exotique et pourtant en zone euro, Chypre, Malte ou les Cyclades aux villages blancs offrent de bonnes opportunités d'investissement comme de sympathiques destinations de vacances. Attention, pour investir à l'étranger, mieux vaut ne pas avoir à emprunter en France. Sans garantie financière ou immobilière, les banques se font prier. Il faut également respecter les procédures que l'on suivrait en France : se faire aider d'un notaire ou d'un avocat. Sur

l'île de Malte, la réglementation européenne sur le *time share* ne s'applique pas. La signature d'un acte de vente est définitive, sans le délai de réflexion de dix jours valable dans le reste de l'Union européenne.

Maroc : encore bon marché

Le Maroc offre à la fois une proximité culturelle pour de nombreux Français, une offre assez bon marché, le soleil à trois heures de Paris et de bonnes conditions fiscales pour ceux qui choisissent la résidence dans le royaume. Le boom touristique encouragé par le gouvernement a ouvert les frontières et les côtes du pays à des investisseurs du monde entier. Il se construit actuellement des villes entières et des complexes balnéaires dont les prix moyens tournent autour de 2 000 €/m², mais aussi des quartiers



Moins cher que Marrakech,
Tanger connaît aujourd'hui
un développement
immobilier sans précédent

FRANCOIS-XAVIER SEREN/PICTURE TANK



Aux Seychelles, les villas de Zil Pasyon (île Passion), conçues par le célèbre architecte britannique Richard Evans, débute à 3,8 millions de dollars

mixtes d'habitat, de bureaux et de commerces comme dans la vallée du Bouregreg, entre Rabat et Salé. « Il est encore intéressant d'acheter des riads à condition de sortir des sentiers battus en ne se ruant pas sur la médina de Marrakech », pense Samir el-Chammah, organisateur du Salon immobilier du Maroc, qui se tiendra du 8 au 11 mai à Paris. Mieux vaut chercher du côté de la médina de Fès, qui est la plus grande du Maroc, de Tanger, en pleine explosion, qui attire toujours artistes et écrivains, ou bien de petites villes qui ont un passé historique et culturel, comme Azemmour ou Safi. Compter au moins 100 000 € avant travaux.

Chypre : un ancien paradis fiscal

Chypre fut longtemps un paradis fiscal et un refuge immobilier pour des hommes d'affaires libanais pendant la guerre. Aujourd'hui, un cinquième de l'île est consacré au tourisme et massivement fréquenté par les Anglais. Au nord, la partie turque est moins chère car exposée à des risques d'expropriation, mais les prix y ont été multipliés par quatre en trois ans. Au sud, il faut compter autour de 120 000 € pour un appartement de 3 pièces, 100 000 à 200 000 € de plus pour une maison. Une marina devrait voir le jour sur 110 hectares à Neapolis, sur la côte ouest. Les étrangers qui investissent peuvent rapatrier leurs capitaux : une taxe de 20 % est prélevée sur les plus-values, un impôt de 3 % sur les loyers après un abattement de 25 %.

Grèce : à partir de 200 000 €

Dans les îles grecques des Cyclades (Mykonos, Santorin, Paros et Naxos), les prix commencent à atteindre le niveau des côtes très touristiques. Les villages y sont colonisés par les résidences secondaires de Grecs ou d'investisseurs étrangers. Difficile de trouver à acheter à moins de 200 000 € et le prix des appartements avoisine 3 500 €/m². Les propriétés de luxe montent jusqu'à plusieurs millions d'euros. Bonne nouvelle, les autorités imposent une taille minimale aux parcelles sur lesquelles sont construites les maisons individuelles, ce qui devrait limiter le bétonnage des côtes. A Paros, pour avoir une maison de 200 m² les pieds dans l'eau, il faut par exemple acheter un terrain d'au moins 4 000 m². Sur d'autres sites, le terrain ne peut descendre sous 10 000 m², comme l'expliquent l'architecte Jean-Pierre Heim et l'avocat Olivier J. Brane, qui préparent la publication de leur tour du monde de l'investissement immobilier.

Dubai : pour investisseurs avertis

Un mirage ou un miracle ? Si les touristes continuent de remplir les avions pour aller séjourner une petite semaine aux portes du désert, les Français ne sont pas encore très nombreux à investir. Méfiance face à une région inconnue à l'avenir incertain ? Mieux vaut aimer les gratte-ciel et les centres commerciaux. Pourtant, Dubai offre des prix cinq ou six fois moins élevés qu'à Paris

pour des prestations équivalentes. Les investisseurs peuvent compter sur des rentabilités à deux chiffres introuvables en France. Mieux, le jeu consiste à revendre son logement acheté sur plan avant la livraison en multipliant la mise. Les villas de Palm Island auraient fait la culbute plusieurs fois au cours de leur construction. Question : qui habite ces milliers d'appartements ? Il suffit de se promener dans les nouveaux quartiers la nuit pour constater que les centaines de tours sont en grande partie vides.

Seychelles, île Maurice : pour millionnaires

L'île Maurice et l'archipel des îles Seychelles jouent le tourisme haut de gamme. Les maisons particulières de grand luxe dotées chacune d'une piscine privée et d'une vue exceptionnelle émergent sur les nombreuses îles encore vierges. Que ce soit le projet Zil Pasyon que développe aux Seychelles le groupe Per Aquum sur l'île de la Félicité, le domaine de Solaia, dernière adresse d'Anahita World Class Sanctuary à l'est de l'île Maurice ou encore le complexe résidentiel d'Eden Island, conçu par le groupe sud-africain du même nom, petite Venise au nord-est de l'île principale des Seychelles. Destinées à une clientèle fortunée, les premières villas de Zil Pasyon, conçues par le célèbre architecte britannique Richard Evans, débute à 3,8 millions de dollars. Des paradis sur terre auxquels on accède par hélicoptère ou bateau ■