



# PROPRIÉTÉS

## LE FIGARO



À vendre,  
ce superbe chalet  
de 620 m<sup>2</sup>  
à Val-d'Isère.

SPECIAL

# CHALET

**304**  
PROPRIÉTÉS

BILINGUAL  
FRENCH  
ENGLISH

M 08746 - 164 - F: 12,00 € - RD



**ÎLE MAURICE**  
CAP SUR UN PARADIS TROPICAL  
**GRAND LYON**  
UN MARCHÉ LUMINEUX AVEC  
DE BELLES OPPORTUNITÉS

LE PLUS GRAND CHOIX DE BELLES MAISONS ET DE BEAUX APPARTEMENTS • N°164 • JANVIER - FÉVRIER 2017 • 12 € • PROPRIETES.LEFIGARO.FR









# *Devenir propriétaire sur* **L'ÎLE MAURICE**

**LA FISCALITÉ DE CE PARADIS TROPICAL DE L'OCÉAN  
INDIEN EST AUSSI ATTRAYANTE QUE SON CLIMAT.  
UNE ÎLE D'AUTANT PLUS SÉDUISANTE QUE LE MARCHÉ  
IMMOBILIER MAURICIEN FACILITE L'ACCESSION.**

PAR NELLY CHEVAIS

**P**asser sa retraite sous les cocotiers, s'offrir une résidence secondaire avec vue sur mer ou investir dans une location rentable, tout le monde en rêve. Surtout quand il s'agit de poser ses valises et de déposer ses euros dans ce qu'on croit être un paradis fiscal, en l'occurrence l'île Maurice. Mais est-ce vraiment le moment de jeter l'ancre pour plusieurs années dans ce petit archipel de l'océan Indien ? Où se trouvent les meilleurs spots ? Et quelle rentabilité prévoir ? Les réponses ne sont pas toujours celles que l'on pense.

Devenir propriétaire à Maurice se révèle assez complexe. La ceinture côtière est truffée de maisons de pêcheurs locaux, mais seul le bail emphytéotique est permis, une coutume héritée de la colonisation britannique. L'autorisation d'acheter en pleine propriété n'est accordée aux étrangers que dans des domaines privés. Dans ces derniers sont édifiés, dans un mode de développement intégré, un programme résidentiel

neuf ou un complexe hôtelier étoilé avec golf sur un emplacement d'exception, près d'une plage de carte postale. Pour obtenir le droit de proposer leurs résidences aux non-Mauriciens, ces domaines doivent suivre un cahier des charges strict et sont soumis à un examen de passage devant un organisme gouvernemental local : le *Board of Investment* (BOI). Jusqu'à présent, le BOI distinguait deux cadres juridiques en fonction de la taille des domaines, de leurs aménagements et de leurs prix de vente. Mais tout vient de changer. Un seul schéma remplace désormais les précédents : le *Property Development Scheme* (PDS), plus restrictif sur le plan écologique, mais ouvert aux projets de petite taille.

## **AVANTAGES FISCAUX**

Ce PDS ne change rien pour l'acquéreur, sauf que les villas n'affichent plus de prix de vente minimal. En ayant consacré à son achat au moins 500 000 dollars, soit environ le prix d'un deux-pièces à Paris pour 150 m<sup>2</sup> à Maurice, le nouveau propriétaire obtient un permis de résidence



Ci-dessus Près de  
Grand Baie, la résidence  
Saint-Antoine du groupe  
ENL affiche des tarifs  
à partir de 750 000 €.

## UN COMPLEXE LUXUEUX

Trou aux Biches est l'un des sites réputés de l'île, particulièrement en tant que spot de plongée. À proximité, s'est implanté le Parc de Mont Choisy, au cœur d'une grande plantation reconvertie en résidences, golf et parc. L'offre immobilière comporte, entre autres, des appartements de deux chambres (environ 500 000 euros) ainsi que des villas et des penthouses avec piscine (un peu plus de 1 million d'euros).

permanent qui lui ouvre des avantages fiscaux mauriciens : pas de taxes foncières, d'habitation ou sur la plus-value. Quand il réside six mois par an (183 jours) sur l'île, il peut s'y faire domicilier fiscalement et profiter de l'imposition insulaire sans prélèvement sur la fortune et au taux marginal de 15 % sur le revenu, y compris locatif. Cependant, l'administration française se montre assez tatillonne sur l'expatriation fiscale. Pour qu'elle accepte cette domiciliation pour le moins « exotique », le foyer fiscal doit être intégralement mauricien, sans que des membres de la famille continuent de vivre, de travailler et d'étudier en France. Sinon, la villa ou l'appartement de cette destination de vacances reste une résidence secondaire. Pour autant, Maurice a d'ores et déjà signé une foule de conventions de non-double imposition avec une quarantaine de pays.

## GAMME ÉLARGIE

Comme un peu partout dans le monde, ce marché immobilier s'est contracté à la suite de la crise financière internationale, en particulier parce que la demande européenne s'était sérieusement réduite. Les transactions reprennent, mais encore assez doucement. Les promoteurs-développeurs ont été contraints d'élargir leur gamme, composée au départ de villas de luxe valant jusqu'à 4 à 5 millions d'euros. Dorénavant, ils proposent aussi des appartements plus accessibles financièrement, à partir de 300 000 euros. Parallèlement, une autre tendance se dessine. Il s'agit ni plus ni moins d'attirer sur place les très grandes fortunes internationales en leur

soumettant des offres haut de gamme, encore inexistantes sur l'île étant donné que l'accès direct à la plage est réservé aux habitations mauriciennes. Premier pas vers ces horizons édéniques, le domaine d'Anahita démarre la commercialisation de maisons d'architecte haut de gamme, conçues par Jean-Michel Wilmotte. La surface au sol atteint 1 000 m<sup>2</sup>, le terrain, 5 000 m<sup>2</sup>, et le budget requis va de 8 à 12 millions d'euros. Directement sur l'eau, chacune dispose de sa jetée privée. L'emplacement est paradisiaque, en face de l'île aux cerfs, un des « spots » les plus touristiques de Maurice. Philippe Starck cogiterait sur un autre projet emblématique, de même que des majors de l'architecture sud-africaine.

## CRITÈRES DE CHOIX

ENL est l'archétype du conglomérat industriel mauricien. Fondé par une famille de riches planteurs de canne à sucre, le groupe, n° 2 sur l'île, a reconverti une partie de son foncier en grands domaines résidentiels et se diversifie dans la plupart des secteurs d'activité mauriciens, dont la promotion immobilière. Il lance trois projets : les Villas Val-riche, autour d'un golf sur la côte sud-ouest (150 sont déjà construites), les résidences Saint-Antoine, près de Grand Baie et la Balise Marina, à dix minutes de Tamarin et offrant, comme le souligne ENL, « la seule marina résidentielle de l'île », avec accès direct à la darse. Les villas cotent de 1 à 6 millions d'euros, et le duplex de 250 m<sup>2</sup> à partir de 750 000 euros. « Les trois principaux critères d'achat que nous avons observés auprès de

## POUR ATTIRER LES TRÈS GRANDES FORTUNES, IL FAUT PROPOSER DES OFFRES HAUT DE GAMME.





Ci-contre  
Principaux atouts de  
Maurice, sa qualité de vie et  
ses atouts naturels.



DR

notre clientèle sont d'abord la qualité de vie mauricienne, ancrée sur la nature et la société locale accueillante. En second lieu, vient le retour sur investissement et, en troisième, l'agrément d'une résidence secondaire », précise Dominic Dupont, CEO et responsable des projets.

## INVESTIR À 2 500 EUROS/M²

Pour Outi de Falbaire, directrice de Barnes Mauritius, les « meilleurs emplacements pour investir se situent dans des lieux touristiques », comme Grand Baie, près de la grande plage. Ou Tamarin, « où le choix est moins étoffé, mais le côté résidentiel, plus affirmé ». Ou encore au sud, aux environs de Blue Bay, un secteur à la beauté naturelle près duquel

sortiront de grands projets. Le programme O'Soley semble représentatif : « C'est un petit projet de 27 unités dans le centre de Grand Baie, composé de penthouses et de duplex. À partir de 400 000 euros, un investisseur pourra s'y offrir un appartement contemporain de 160 m², idéal pour la location saisonnière. Sans être à deux chiffres, le rendement sur l'île atteint tout de même entre 4 à 5 % nets. » Sans compter le bénéfice de la revente. Des villas, acquises en 2007, se sont ainsi revendues entre 3 et 4 millions d'euros, avec une plus-value de 100 à 150 %. La Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) est la règle. L'acte de vente se rédige en français et le code civil régit la copropriété. Ce « copier-coller » à la mode hexagonale a favorisé l'accès à la propriété des francophones, l'une des communautés étrangères les plus présentes sur l'île avec les Sud-Africains. De l'avis général, mieux vaut se montrer prudent et n'accorder sa confiance qu'aux promoteurs connaissant bien l'île et dont la qualité du travail est reconnue depuis des années. Car un permis de construire n'est pas aussi facile à obtenir qu'on l'imagine.

## VERS LA PLEINE PROPRIÉTÉ

Maurice, le Petit Poucet, cultive donc des ambitions de géant, inspirées par le modèle de Singapour, un État aussi politiquement stable que lui. Mais l'île a beau être trois fois plus grande que la cité asiatique, elle n'en demeure pas moins cinq fois moins peuplée. Alors, il faut hâter le développement et passer de l'étape des résidences à l'urbanisme de projet en édifiant ces villes intelligentes que l'on appelle les « smart cities ». Plusieurs dossiers sont d'ores et déjà validés. Et à moyen terme, toute l'île Maurice sera sans doute en pleine propriété. ■

Ci-dessous L'intérieur  
de l'une des villas  
de La Corniche du  
programme Akasha  
proposée par Marc Foujols  
International Properties.



DR