



Investir aux Seychelles ou à l'île Maurice

Du rêve à la réalité

Aux Seychelles ou à l'île Maurice, les deux destinations tendance en matière d'investissement immobilier. Cocotiers, eau turquoise, sable fin et valorisation.

Avec seulement deux à trois heures de décalage horaire, un climat toujours clémente, une population francophile et des paysages de carte postale, ces îles de l'océan Indien possèdent un nombre respectable d'atouts. Lesquels attirent un nombre croissant de touristes et plus particulièrement de Français. Enchantés, certains ont franchi le pas et, de simples vacanciers, sont devenus propriétaires. Un rêve réalisable, surtout depuis que le gouvernement mauricien a mis en place l'IRS, l'Integrated Resort Scheme. Depuis cinq ans maintenant, il est possible d'acquérir une résidence en pleine propriété.

Du coup, les Mauriciens transforment leurs champs de canne à sucre en terrain à bâtir et les grands groupes se lancent dans des projets tous plus luxueux les uns que les autres. Dont Anahita, un programme lancé par Ciel Properties, et qui comprend, sur 213 hectares, 215 villas, 40 duplex et 70 appartements. « Une première phase a déjà été réalisée en juin 2006. Les 70 appartements ont été vendus en six heures ! Les prix variaient entre 850 000 \$ et 1 500 000 \$. Du côté des villas, il fallait compter entre 2 000 000 \$ pour 237 m². Poussés par l'engouement général, nous avons commencé ce printemps la mise en vente d'une autre phase de 34 villas de 330 à 500 m² », explique Nicolas Vaudin, directeur Général de Ciel Properties. Leur atout ? Le luxe et la multitude des services hôteliers fournis. Attachées au Four Seasons, elles bénéficieront en effet des restaurants, bars, spa et autres prestations de l'hôtel. Sans oublier la vue superbe sur l'océan ou le golf signé Ernie Els, une décoration soignée et une piscine privée.



UNE FISCALITE ATTRACTIVE

Surfant sur cette nouvelle vague, d'autres projets se font jour. Du côté du Club Med et du nouveau village 5 tridents d'Albion où sont prévues 40 villas mais aussi sur le domaine de Bel Ombre, où 288 villas Valriche doivent voir le jour d'ici 2011. « Ces propriétés très haut de gamme varieront entre 900 000 \$ et 2 000 000 \$ », annonce Maurice Planel, responsable du marché francophone. Aux Seychelles, plusieurs programmes sont également menés, à l'image de Zil Pasyon. Imaginez... une île privée et vierge, Félicité. Des villas de 620 à 1 400 m² d'un luxe absolu. Les prix ont beau s'envoler (de 3 600 000 à 14 000 000 \$), les acheteurs se bousculent. Moins onéreuse, Eden Island, marina privée plantée sur un récif corallien et reliée à Mahé par un pont. Le ticket d'entrée pour un 90 m² est de 250 000 €. « Un prix qui séduit avant tout les Français, lesquels, devant la difficulté d'acheter en France au bord de la mer, investissent dans un cadre paradisiaque », témoigne Jean Philippe Aubert, directeur de

Tercognita, chargée de la commercialisation en Europe. « Bien sûr, il y a les heures de vol et le coût du voyage. Mais en prévoyant à l'avance, on peut trouver des tarifs à 700 €. Et il y a toute une série d'avantages fiscaux », fait remarquer Heerun Ghurburrun, directeur Europe du Board of Investment de Maurice. Ainsi, aux Seychelles, les plus-values ne sont pas taxées et les droits d'héritage n'existent pas. Si jusque-là, la loi ne donnait la propriété que pour 99 ans, les choses évoluent. Le projet Eden

Malgré la distance, les acquéreurs sont de plus en plus nombreux à craquer pour un appartement, une villa, voire une île privée...

Island permet, lui, d'acquérir en pleine propriété car il ne s'agit pas d'une île naturelle. Idem à l'île Maurice où l'IRS accorde désormais cet avantage. Si le montant minimal d'investissement est fixé à 500 000 \$, l'achat d'une villa permet d'obtenir un permis de résident offrant la possibilité de venir à tout moment et de rester plus de trois mois. Si le propriétaire réside plus de 183 jours dans l'île, il devient résident fiscal. Ses revenus générés à partir de Maurice sont alors imposés à hauteur de 15 %. Une mesure avantageuse lorsque le bien est mis à la location. De nombreux propriétaires louent leur villa. Les hôtels présents sur les domaines s'occupent de la gestion et l'acheteur profite de son bien six semaines par an. Le rêve en toute tranquillité !

VALERIE FERRER