

Villas de luxe à l'île Maurice

Depuis 2002, une incitation fiscale favorise l'investissement étranger sur l'île Maurice. Baptisé « Integrated Resort Scheme » (IRS), il autorise désormais les non-autochtones à acquérir, en pleine propriété, des villas dans des complexes immobiliers touristiques. Les investisseurs sont exonérés d'impôt sur la fortune, de droits de succession, d'impôts fonciers et d'imposition sur les plus-values en cas de revente... L'objectif est clairement affiché :

procédure administrative supervisée par le Board of Investment (BOI), bénéficiaire d'un permis de résident mauricien. Le dispositif a déjà séduit un certain nombre de promoteurs puisqu'une douzaine de projets sont actuellement en cours ou en projet dans l'île, tous s'inscrivant autour d'un golf, d'une marina ou, pourquoi pas, les deux. Villas Valriche en fait partie. Cet ambitieux projet, développé par la Compagnie Sucrière Mauricienne de Bel-Ombre Ltd.



attirer les investisseurs et du même coup de nouveaux touristes. Il est vrai que, depuis plusieurs années, l'économie de l'île a été malmenée par la restructuration de son industrie sucrière. Le gouvernement a donc dû réfléchir à de nouvelles voies de développement pour séduire les capitaux étrangers et créer de nouveaux emplois. Et, de ce point de vue, le tourisme paraît une évidence (790.000 touristes chaque année). Ce qui a permis aux grandes compagnies sucrières de vendre les terrains sur lesquels la production de canne n'était plus rentable. Ce qui n'empêche pas l'Etat de veiller à un déclassement parcimonieux des terres agricoles susceptibles d'être construites. Les candidats à l'insularité voient donc la chose d'un bon œil. Car ils peuvent, au terme d'une

(Groupe Rogers) et le promoteur sud-africain Second Lifestyle Ltd., se situe au sud-ouest de l'île sur le domaine de Bel Ombre. Au total, 288 villas de luxe, en plein cœur du parc naturel de Valriche et de son château du XIX^e siècle (aujourd'hui transformé en élégant restaurant) et aux franges du parc naturel des gorges de la rivière Noire. Ici, se nichent déjà deux hôtels de luxe et un somptueux golf (18 trous et 9 trous). Le tout situé à flanc de coteau avec des vues époustouflantes sur l'océan Indien et les collines. De style colonial, les villas s'organisent en amphithéâtre sur 200 hectares de végétation luxuriante et se déclinent en quatre versions : Village, Terrasse, Véranda et Patio. Les travaux de construction de la première tranche (133 villas) sont en cours depuis octobre 2007 et les maisons devraient être livrées en décembre 2008. A ce jour, plus de 80 villas ont été réservées par une clientèle sud-africaine, anglaise, française, moyen-orientale et extrême-orientale, attirée par les aspects fiscaux de l'IRS, sachant qu'un traité de non-double imposition existe par ailleurs entre la France et l'île Maurice. C. S.

Etat des lieux

Localisation : Bel Ombre Valriche.
Superficie du terrain : de 680 à 3.200 m².
Superficie des maisons : de 200 à 438 m².
Prix : de 900.000 à 2.500.000 dollars.
Contact : Villas Valriche Mauritius (+230).623.5620.

vaste chambre avec salle de bains, la possibilité de créer une autre chambre, sans perdre le volume exceptionnel de la pièce de réception... L'endroit aurait tout pour plaire. Sice n'est peut-être son prix : 1,680 million d'euros pour 101 mètres carrés (mezzanine non comprise), le tout aujourd'hui relié à un ascenseur. « De tels produits sont très rares aujourd'hui », justifie Alexandre Vidili, de l'agence Emile Garcin chargée de la vente. Et chacun sait qu'un lieu d'exception n'a pas de prix. D'autant que les ateliers d'artiste constituent une activité confidentielle. « Ils échappent au marché traditionnel », résume Nicolas Libert, le patron d'Ateliers Lofts et Associés. Les acquéreurs que nous rencontrons sont des aficionados qui n'ont aucune réflexion patrimoniale, ils veulent se faire plaisir. »

Un marché très ciblé

Ce n'est pas un hasard si cet atelier se situe à Montparnasse, quartier qui fut longtemps le fief des artistes et des intellectuels, notamment au début du siècle dernier. Picasso, Dali, Rousseau (le Douanier), Chagall, Modigliani, Léger, Soutine, Sartre, Breton, Miller... on ne compte plus les peintres, écrivains, sculpteurs sans le sou qui s'illustrèrent dans ces parages au cours des années 1920. De cette époque, il reste des ateliers d'artiste, la plupart du temps complètement remis au goût du jour, mais parfois restés dans leur « jus ». Une denrée encore plus rare. Malgré tout, avec un peu de persévérance, on peut encore en dénicher.

A quelques minutes à vol d'oiseau du boulevard du Montparnasse, direction le boulevard du Port-Royal, où l'atelier de Camille Claudel est actuellement à vendre. Au total, 140 mètres carrés avec une terrasse extérieure de 200 mètres carrés et un sous-sol immense qui servait à entreposer la matière première (la pierre, le marbre...). C'est l'atelier d'artiste par excellence, tel qu'on pouvait en trouver au XIX^e siècle et au début du XX^e, loués pour quelques sous aux artistes maudits et miséreux. A l'époque, ils étaient essentiellement en rez-de-chaussée, le plus souvent au fond d'une cour ou d'un passage... Celui de Camille Claudel dispose d'une vaste verrière sur deux côtés, ce qui le rend lumineux. Son prix ? 1,5 million d'euros. Sans compter les travaux ! « Il faut toutefois demander à la Ville de Paris son changement d'affectation, ainsi qu'une autorisation à la copropriété pour le transformer en habitation », indique Monique Garniron, de l'agence Sacha Loft.

Une démarche qui ne pose, en principe, pas de problème. « Juridiquement, un atelier d'artiste ne correspond à rien, ce n'est ni une boutique, ni une usine, ni une habitation », note Nicolas Libert. Mais il est couramment admis que c'est un lieu habité par un artiste, il n'y a pas de

problème de changement d'affectation. » Attention toutefois aux superficies ajoutées. « Si une mezzanine a été étendue et pris clandestinement sur la copropriété elle n'a pas d'existence légale, prévient Nicolas Libert. Il faut être prudent sur cette question. »

A Montparnasse, si les plus anciens ateliers se situent en rez-de-chaussée de cours et de passage fermés, à l'arrière des immeubles, d'autres ont été intégrés aux derniers niveaux de certains immeubles des années 1920 et 1930 comme c'était la mode à l'époque. On trouve même des immeubles entiers d'ateliers d'artiste. C'est le cas rue Campagne-Première, mais pas seulement. On en trouve aussi dans les 16^e et 17^e arrondissements notamment rue des Belles-Feuilles et rue La Fontaine, où les célèbres ateliers Studio Building d'Henri Sauvage n'ont plus de secret pour personne. Mais le fief des ateliers d'artiste reste finalement situé à Montparnasse et sur la butte Montmartre, l'autre quartier de Paris qui cache des merveilles en la matière. D'ailleurs, ceux qui cherchent ce type de produits le savent bien. Ce n'est pas pour cela qu'on en trouve à la pelle. « Certes, il y en a beaucoup à Montmartre, mais le marché de la revente est très restreint », explique Sébastien Kuperfis, de Junot Investissement. Nous en avons cependant quelques-uns à la vente. »

Quelques inconvénients

Ici, pas de différence notable avec ceux de Montparnasse. Sinon que de l'aveu de cet agent immobilier les immeubles ne sont pas toujours de très belle qualité. En outre, mais cela vaut aussi pour Montparnasse ils sont souvent sombres, car en rez-de-chaussée. Malgré d'immenses verrières, il faut savoir qu'ils sont - c'est le propre des ateliers d'artiste - orientés plein nord. Ce qui ne va pas non plus dans le sens d'une parfaite luminosité. A cela, il faut ajouter que nombre d'entre eux sont désormais entourés de nouvelles constructions, bien plus hautes que celles d'origine. Au demeurant charmants, les ateliers d'artiste présentent donc de sérieux défauts. Ils sont aussi souvent petits et difficiles à aménager. « Nous en avons de deux sortes, des petits de 40 à 70 mètres carrés et d'autres dont la superficie varie entre 100 et 150 mètres carrés », indique Sébastien Kuperfis.

Qui achète ? Essentiellement une clientèle jeune et... fortunée. « Nous avons très peu d'étrangers », note Sébastien Kuperfis. Quelques Italiens de temps en temps, mais le standing n'étant pas toujours au rendez-vous, c'est l'ambiance "Amélie Poulain" que les acquéreurs viennent chercher. » Musiciens, compo-