

# Votre Argent Patrimoine

## LA VIE IMMOBILIÈRE

### “Les atouts de l'île Maurice”

Entretien avec Rama Sithanen vice-premier ministre et ministre des Finances de l'île Maurice

Située dans l'océan Indien, l'île Maurice est très dynamique dans le domaine des affaires et de l'immobilier résidentiel.

#### Pour quelle raison le gouvernement mauricien a-t-il permis aux étrangers d'acheter de l'immobilier haut de gamme ?

L'île Maurice est un important centre financier international de renom, doté d'un cadre réglementaire rigoureux : elle a toujours pratiqué l'ouverture. Vers les années 2000, nous avons assisté à la fin d'un cycle économique qui dépendait des préférences commerciales sur le sucre et de l'accord multifibres pour le textile.

Ce virage dans les échanges commerciaux nous a incités à diversifier nos activités économiques en continuant d'attirer des compétences, le savoir, le capital et l'investissement. L'île Maurice a donc ajouté une nouvelle

#### Quels systèmes spécifiques avez-vous mis en place pour attirer les investisseurs ?

Pour développer l'investissement étranger direct, nous disposons de trois régimes. D'abord le dispositif de l'IRS (Integrated Resort Scheme), qui autorise des projets immobiliers implantés sur une superficie minimale de 10 hectares. Ils sont assortis d'une contribution sociale destinée à favoriser la formation, l'emploi et l'intégration des régions concernées. Il y a aussi le RES (Real Estate Scheme). Il

concerne les opérations immobilières inférieures à 10 hectares. Enfin le régime du HIS (Hotel Invest Scheme) met l'acquisition de chambres d'hôtel à la portée des investisseurs étrangers. Les placements qui leur sont proposés font l'objet d'un certificat délivré par le Board of Investment. Cet organisme gouvernemental valide les projets avant leur lancement, en vérifiant leur intérêt économique et la capacité financière des promoteurs.



Rama Sithanen veut développer les investissements étrangers.

#### Quels avantages présente l'île Maurice pour les étrangers, et en particulier les Français ?

Multiculturelle, l'île Maurice jouit d'une grande stabilité politique. À la fois francophone et anglophone, elle constitue de par sa situation géographique un pont entre l'Afrique et l'Asie. Son économie est florissante et très diversifiée. Sur le plan fiscal, l'île Maurice figure sur la liste blanche de l'OCDE ; elle est particulièrement compétitive avec

son taux unique de 15 % pour l'impôt sur le revenu et l'impôt sur les sociétés. Nous n'avons par ailleurs ni impôt sur les dividendes et les plus-values, ni impôt sur la fortune, ni droits de succession, et aucune restriction sur les mouvements de capitaux. Les acquéreurs étrangers qui achètent un bien immobilier d'au moins 500 000 dollars dans un programme immobilier peuvent aussi obtenir le statut de résident mauricien.

Propos recueillis par  
RENÉE DEHEL

## REPÈRES

### Immobilier : emprunter après 50 ans

Qu'il s'agisse d'acquérir sa résidence principale ou secondaire ou de réaliser un investissement locatif, les seniors ne sont plus bannis du crédit immobilier : ils peuvent trouver un financement auprès des banques, alors qu'il y a une quinzaine d'années c'était pratiquement mission impossible. « Dans l'intervalle, les banquiers ont compris que cette cible représente un marché solvable et sécurisant » remarque Serge Maître, président de l'Association française des usagers des banques (Afab). Une fois le cap de la cinquantaine franchi, on emprunte sur une durée moins longue que les jeunes primo-accédants : une dizaine, voire une quinzaine d'années. L'idéal est de contracter un emprunt immobilier tant que l'on exerce une activité professionnelle. Après 50 ans, le candidat à l'emprunt doit systématiquement remplir un questionnaire de santé, même s'il n'a pas de problème. Depuis la loi du 23 janvier 2007, la convention Aeras donne accès au crédit aux personnes présentant un risque de santé aggravé. Lorsque les banques refusent au client leur assurance maison, ou l'accordent moyennant une surprime, il convient de s'assurer ailleurs. Par exemple auprès des compagnies suisses, qui pratiquent des conditions tarifaires correctes, auprès de courtiers ou encore de l'Association du cercle des assureurs des risques aggravés. En délégation d'assurance, la limite pour adhérer à l'assurance décès-invalidité va jusqu'à 80 ans, voire 85. En revanche, dans les contrats groupe elle tourne autour de 65 ans. Dernières solutions : garantir son crédit avec un contrat d'assurance vie déjà souscrit. « Il est aussi possible de remplacer l'assurance décès-invalidité par une caution bancaire assortie d'un privilège de prêteur de deniers », précise la Banque Patrimoine & Immobilier. Dans ce cas, si le prêt immobilier n'est pas remboursé lors du décès du senior, le bien entrera dans l'actif successoral et le crédit dans le passif successoral. Un passif est créé, si cet emprunteur supporte l'impôt sur la fortune. R. D.

## LE CHIFFRE

# -11,2%

C'est la baisse des ventes de logements neufs aux États-Unis en janvier. À peine 300 000 transactions ont eu lieu, alors que les analystes en

attendaient au moins 360 000. La crise des promoteurs est loin d'être finie. Comme en témoigne également la baisse des permis de construire (-5 % en janvier). La hausse des saisies continue à tirer les prix immobiliers vers le bas.

Valeurs actuelles 11 mars 2010

