

Maurice et Portugal : des destinations toujours convoitées



Investir dans la pierre mauricienne ou portugaise attire, chaque année, de plus en plus de Français, à commencer par les retraités. Si ces deux marchés ne répondent pas à la même demande, ils offrent un cadre fiscal privilégié dont les bénéfices doivent être rapportés plus globalement aux objectifs des investisseurs.

Les Français sont de plus en plus nombreux à regarder au-delà de l'Hexagone pour investir dans la pierre, que ce soit à titre de résidence secondaire à usage privé ou locatif. La politique fiscale française actuelle ne devrait pas inverser cette tendance, bien au contraire. D'autres choisissent tout simplement de quitter la France,

recherchant un meilleur cadre de vie. Les salons dédiés à l'immobilier et au tourisme à l'étranger témoignent du phénomène.

Le Portugal fait partie depuis quatre ans des destinations phares dans les classements des pays où il fait bon investir et vivre, sans pour autant faire de l'ombre à l'île Maurice, une autre destination

connue pour accueillir des retraités et des investisseurs plus haut de gamme, à l'image de ses hôtels de luxe. S'il s'agit de deux destinations bien différentes, tant par leur situation géographique qu'économique, l'investisseur devra, quels que soient ses motivations et son projet personnel, se faire accompagner par un professionnel connaissant bien le



Gilles-Guy de Salins, vice-président de l'ANDGCP et président de Caterpal Ltd.



Outi de Falbaire, directrice associée de Barnes Mauritius.



Serafim Da Costa, directeur de la gestion privée pour la banque BCP.

Une politique en faveur des investisseurs étrangers

Le gouvernement mène depuis de nombreuses années une politique favorable aux investissements immobiliers étrangers. Ainsi, un ressortissant étranger peut investir sous deux régimes. Le dispositif PDS (*Property Development Scheme*), qui remplace les deux précédents – l'IRS (*Integrated Resorts*) et le RES (*Real Estate Scheme*) –,

favorise l'acquisition de biens immobiliers par les étrangers en n'imposant aucun prix minimum d'acquisition, permettant ainsi de proposer une diversité plus importante de biens immobiliers et de développer des projets plus accessibles sur des terrains moins imposants que dans le cadre des anciens régimes. Auparavant, l'acquisition d'un bien sous le programme IRS devait représenter par lot un investissement d'une valeur minimale de 500 000 dollars américains, un montant qui permet d'avoir le permis de résidence mauricien.

Le dispositif IHS (*Investment Hotel Scheme*), quant à lui, consiste pour toute personne, étrangère ou non, à acquérir en pleine propriété, un appartement ou une villa, géré dans le cadre d'un complexe hôtelier de luxe. « Ce schéma d'investissement se développe peu dans la mesure où les hôtels sont rentables », précise Gilles-Guy de Salins. →

marché local, l'environnement légal et fiscal afin de sécuriser son investissement ou son expatriation.

Cap sur l'île Maurice

Des résidences de luxe plus accessibles

L'île Maurice, autrefois dénommée l'isle de France, demeure une destination attractive. Des plages de sable fin, des lagons turquoise, un ensoleillement 312 jours de l'année avec des températures comprises entre 21° et 32° d'octobre à mai et une eau en moyenne à 26°, elle a attiré plus d'1,3 million de touristes en 2017, en progression de 5,2 %. Elle vient de fêter ses cinquante ans d'indépendance, et fait figure de modèle en matière de stabilité politique, sociale et économique.

Maurice, pour les intimes, est aussi un exemple rare de paix sociale et de société multiculturelle. Son économie, fleurissante, résulte d'une politique fiscale et administrative attractive qui séduit les retraités comme les actifs venant principalement de France (40 %), du Royaume-Uni et d'Afrique du Sud ; ces derniers, fuyant les tensions à Johannesburg ou Durban, y sont de plus en plus présents. C'est le secteur de l'immobilier et de la finance qui attire le plus d'investisseurs étrangers. Cependant, cette vision idyllique doit être nuancée même si, dans l'absolu, ses attraits en font encore une destina-

tion refuge permanente ou saisonnière pour les étrangers ne se sentant plus en phase avec leur terre natale. Maurice, terre des affaires, ne fait pas exception aux imbroglios politico-financiers, et les avantages liés à la résidence fiscale de sociétés comme de particuliers fortunés font que l'île est dans la liste grise de la Commission européenne sur les paradis fiscaux. Elle échappe à la noire pour s'être engagée à revoir ses procédures de transparence et de contrôle. Plus encore, socialement, la presse locale se fait l'écho du mécontentement des Mauriciens qui ne tireraient pas les bénéfices de cet essor économique. Mais dans l'ensemble, il y fait bon vivre. « C'est un investissement locatif qui reste serein », témoigne Gilles-Guy de Salins, vice-président de l'ANDGCP et président de Caterpal Ltd, société qui accompagne globalement les impatriés et expatriés s'établissant à Maurice dans leur investissement immobilier et la gestion de leur patrimoine.

S'il s'agit de deux destinations bien différentes, tant par leur situation géographique qu'économique, l'investisseur devra, quels que soient ses motivations et son projet personnel, se faire accompagner par un professionnel connaissant bien le marché local, l'environnement légal et fiscal afin de sécuriser son investissement ou son expatriation.

Une fiscalité attractive

Que l'investisseur souhaite devenir résident mauricien ou rester fiscalement domicilié en France, les avantages fiscaux liés à l'acquisition d'une résidence à l'île Maurice sont pratiquement les mêmes, à savoir pas d'IFI, pas d'impôt sur les plus-values, pas de taxe foncière ni de taxe d'habitation, et des revenus locatifs imposés au taux maximum de 15 %, conformément à la convention régissant les accords de non-double imposition entre la France et l'île Maurice. En revanche, des droits d'enregistrement fonciers sont dus.

Quant à ceux qui souhaitent adopter le statut de résident fiscal, l'impôt sur le revenu fait l'objet d'une retenue à la source à un taux unique de 15 %, au même titre que la TVA. Il n'y a pas de taxe sur les dividendes, les gains du capital et le rapatriement des bénéfices, dividendes et capitaux.

Il est également possible d'obtenir la carte « *vermeil gold* », soit le permis de résidence réservé aux retraités. Il suffit d'avoir plus de 50 ans, de disposer d'un compte dans une banque mauricienne et de procéder à un virement bancaire équivalant à 40 000 dollars américains (environ 30 000 €, en fonction du taux de change) par an, de produire une preuve du virement initial au moment de la demande de permis de résidence. Le montant total transféré sur trois ans doit donc être de 120 000 dollars américains.

Il faut également ne pas occuper un emploi et ne pas être rémunéré par une entreprise mauricienne. Une fois obtenu, le retraité peut acquérir un bien immobilier dans le cadre réservé aux étrangers ou louer un bien pour une durée indéterminée.

Ce contexte favorable ne dénature pas pour autant le paysage... « *Nous sommes loin de connaître un assaut de l'île par les retraités à la hauteur des ambitions du gouvernement et les accords aériens passés avec la Chine n'ont pas conduit à un afflux de Chinois* », observe Gilles-Guy de Salins.

Un marché qui s'ouvre

Outi de Falbaire, directrice associée de Barnes Mauritius, témoigne de l'accessibilité accrue du marché mauricien : « *les promoteurs immobiliers ont élargi leurs offres et proposent aujourd'hui des biens à partir de 200 000 €* ». Elle souligne, par ailleurs, que « *la politique du gouvernement en faveur des investissements immobiliers des étrangers a suscité la convoitise de nouveaux promoteurs, de plus ou moins grandes tailles. Il est important de savoir où acheter et de s'attacher à la qualité du promoteur. Les clients recherchent la qualité du bâti et des prestations, ce qui les conduit naturellement à se tourner vers les grands opérateurs connus, davantage que les petits ou nouveaux promoteurs* ». L'éventail des programmes résidentiels est vaste. Anahita The Resort, Azuri,

Evaco, Royal Park, Villa Valriche font partis des principales réalisations de l'île. Les promoteurs francophones sont également présents. Domitys, spécialiste des résidences avec services pour seniors, s'est récemment implantée à Maurice. Sa résidence, Le Domaine de Grand-Baie, au sein du parc de Mont-Choisy, est à proximité de la ville de Grand-Baie.

« *Comme dans de nombreux pays, l'investisseur n'est généralement pas propriétaire du sol et l'Etat a repris la propriété des bords de mer. Investir à Maurice signifie investir la plupart du temps dans une zone en retrait de mer réservée aux étrangers et sécurisée. Il y a quelques exceptions, assez recherchées d'ailleurs* ». Il faut donc que les résidences de luxe, les villages privés, autrement appelé ghettos de riches, correspondent au mode de vie des investisseurs.

Grand-Baie et Tamarin sont les destinations les plus connues. Toutefois, « *le sud de l'île est plus préservé* », remarque Outi de Falbaire. En effet, le sud-est de Maurice est encore sauvage, mais veut se développer. Le programme Pointe d'Esny illustre cette nouvelle tendance. « *Le marché immobilier de l'île a quinze ans et est donc jeune. Même s'il y a beaucoup de stock sur Grand-Baie et Tamarin, les prix ne vont pas baisser, bien au contraire. Dans le cadre d'une vente en Vefa, il faut compter 2 200 €/m² à plus de 8 000 €/m² pour des villas plus luxueuses* », indique-t-elle.

C'est ce qui conduit certains investisseurs, dont des Sud-Africains, à investir dans l'optique de revendre à moyen terme.

Destination Portugal

Autre destination de plus en plus investie par les Français, les côtes portugaises. Son accessibilité, la sécurité, sa fiscalité et le climat sont ses points forts. Plus de 50 000 Français se sont installés au Portugal selon les dernières données de la Chambre de commerce et d'industrie franco-portugaise (CCIFP), un chiffre qui a quintuplé en quatre ans. On ne compte plus le nombre de célébrités, que ce soit dans le milieu artistique ou sportif, à avoir élu domicile au Portugal.



Le statut de résident non habituel

80 % des expatriés sont des retraités, souhaitant bénéficier du statut de résident non habituel. Mis en place en 2013, ce statut ouvre droit à une exonération totale d'impôt sur les pensions de retraite pendant dix ans sous réserve de ne pas avoir résidé au Portugal au cours de ces cinq dernières années et d'y demeurer, en location ou en tant que propriétaire, au moins 183 jours par an. À l'issue de ces dix années, les ressortissants français seront imposables selon le barème d'imposition progressif applicable aux Portugais.

Il n'y a pas d'IFI, pas de taxe d'habitation, ni de droit de succession sous certaines conditions. « *La politique du gouvernement Portugais reste favorable à l'expatriation des retraités. Le candidat à l'expatriation doit toutefois s'assurer que l'administration fiscale française ne remette pas en cause la résidence fiscale portugaise* », remarque Serafim Da Costa, directeur de la gestion privée pour la Banque BCP.

Par ailleurs, « *alors que les investisseurs étaient principalement des retraités souhaitant bénéficier du statut de résident non habituel, nous observons que leurs enfants, soit des actifs ayant la quarantaine, séduits par l'environnement, achètent un logement soit à titre de résidence secondaire, soit dans le cadre d'un investissement locatif. Il y a aussi, mais dans une moindre mesure, des investisseurs purs* », ajoute Serafim Da Costa. Les revenus fonciers tirés d'une location saisonnière bénéficient d'un abattement forfaitaire et automatique de 65 %, sous réserve d'obtenir l'autorisation d'exploitation AL (*Alojamento local*). De surcroît, un nombre croissant d'entrepreneurs français décide de s'expatrier pour lancer leur activité commerciale ou exercer une profession dite à haute valeur ajoutée. Comme les retraités, ces derniers bénéficient du régime fiscal des résidents non habituels, qui prévoit l'application d'un



taux d'imposition unique de 20 % aux revenus de source portugaise perçus en contrepartie de l'exercice d'activités réputées à forte valeur ajoutée, salariées ou non, de nature scientifique, artistique ou technique. Ils sont également exonérés d'impôts sur les dividendes, intérêts et plus-values.

Investir où et à quel prix ?

Lisbonne, Porto et l'Algarve sont les régions les plus recherchées par les investisseurs étrangers. La région de l'Algarve, situé dans le sud du pays, très touristique, est un endroit idéal pour investir en vue de faire de location saisonnière. Lisbonne reste, en tant que capitale, une ville attractive. « *Porto, deuxième grande ville du Portugal, devient une destination relais car les prix sont plus accessibles qu'à Lisbonne* », remarque Serafim Da Costa. L'immobilier y est en moyenne 20 % moins cher que dans la capitale, et son centre

historique, sa gastronomie et ses vignobles en font une ville aujourd'hui prisée avec un climat certes plus tempéré. En cinq ans, le marché immobilier a bien changé, au point que certains observateurs parlent de bulle immobilière. A Lisbonne

intra-muros, le prix moyen se situe à 4 400 euros le mètre carré, mais les prix grimpent rapidement à 10 000 euros le mètre carré dans les plus beaux quartiers. Avec l'essor des locations touristiques et la hausse du coût de la vie, le mécontentement de la population locale pourrait conduire, à terme, le gouvernement à revoir sa politique, à l'instar de Barcelone.

Les derniers chiffres de l'Institut national de statistiques portugais (INE) relatifs aux prix de l'immobilier portugais pour l'année 2017 font état d'une hausse de 9,2 %, les prix ayant également connu une hausse de 7,1 % en 2016. Cette croissance atteint même 20 % à Lisbonne et à Porto au quatrième trimestre 2017. C'est par ailleurs 153 292 biens qui ont été vendus en 2017, soit une augmentation de 20,6 % par rapport à 2016. Lisbonne et Porto concentrent 64,3 % des transactions avec une part prépondérante pour la capitale en termes de valeurs avec 19 milliards d'euros de transactions (48,2 % de la valeur globale en 2017). L'Algarve est la troisième région en transactions et représente 9,4 % du nombre de biens vendus en 2017. Les investisseurs étrangers représentent 25 % des transactions en 2017. Toutefois, la Commission européenne et le FMI considèrent normale cette hausse des prix. Serafim Da Costa estime qu'« *Il est difficile d'affirmer qu'il y a une bulle immobilière, même si certaines acquisitions sont au-dessus du prix du marché. A ce titre-là, on peut comparer Lisbonne à Paris. C'est cher, mais rien ne dit que les prix vont baisser* ».

■ Anne Simonet

L'accessibilité, la sécurité, la fiscalité et le climat sont les points forts du Portugal, qui a déjà séduit plus de **50 000 Français**.