

SPÉCIAL IMMOBILIER



Une retraite au soleil

Exotisme. Les seniors achètent au Maroc, à Miami ou aux Seychelles.

PAR LÉA DESMET

Décor de rêve, douceur de vivre, soleil : autant de motifs qui poussent de plus en plus de retraités à larguer les amarres pour l'étranger. Outre un prix bien inférieur, ils y gagnent en pouvoir d'achat et en avantages fiscaux : absence de taxe foncière et d'habitation, exonération de la plus value, droits de mutation allégés...

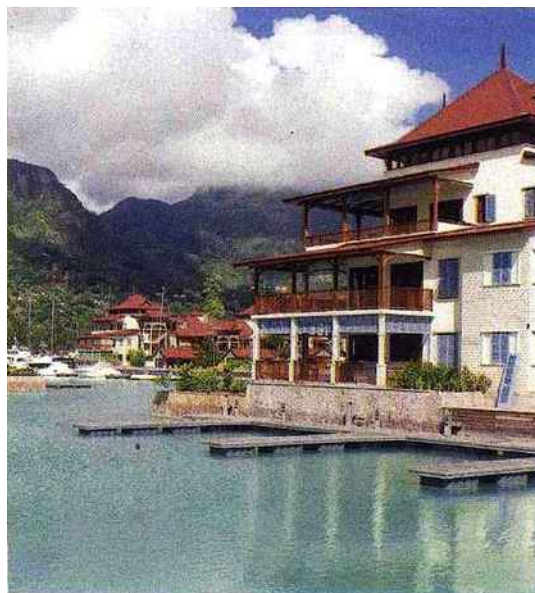
A moins de trois heures de vol de Paris, la Tunisie et le Maroc ont la cote. Dans ces deux pays, le marché immobilier profite d'une baisse des prix de 10 à 20% depuis dix huit mois. Entre Agadir et Tarouannt, l'opération [Dyar] Shems1 développe, au cœur d'une orange raie, un village conçu pour les retraités français. Au programme : 240 maisons de plain pied vendues entre 99 000 et 159 000 euros. Plus au nord, le Royal Palm à Mar-

rakech prévoit, autour d'un golf de 18 trous, la construction de 263 villas avec piscine, de 750 000 à 4 millions d'euros. « Les acheteurs sont des chefs d'entreprise d'une cinquantaine d'années ayant cédé leurs affaires », précise Robert Azoulay, son promoteur. « Les Français préfèrent désormais les villas de la palmeraie aux riads de la médina », note l'agence Emile Garcin. Non loin de Marrakech, la ville de Tamansourt offre des appartements plus abordables.

Autre destination prisée : Miami où les prix ont baissé de 50% en deux ans. « A deux pas de la mer, des résidences récentes haut de gamme se vendent 3 000 euros le mètre carré avec

Les pieds dans l'eau

On connaissait la Floride (ci-dessus), eldorado des retraités. Plus confidentiel Eden Island, aux Seychelles, une île artificielle transformée en marina (ci-dessous)



de nombreux services à la clé», détaille Thibault de Saint Vincent, président de Barnes International.

Dans l'hémisphère Sud aussi, les opportunités ne manquent pas. Aux Seychelles, Eden Island propose, autour d'une marina privée, 423 appartements et villas en pleine propriété à 3 300 euros le mètre carré. Au pied de l'immeuble, un anneau réservé pour le bateau et une voiturette électrique pour se déplacer sur l'île. « A ce prix, impossible de trouver l'équivalent en France! » affirme un acheteur parisien. Et les charges sont faibles : 2 000 euros par an pour 100 m². Autre exemple, le complexe « spécial golfeurs » Anahita, au sud de l'île Maurice. Certains n'hésitent pas à financer leur bien en le louant une partie de l'année. Déjà 1 450 retraités français ont franchi le pas!

Règles du jeu. Mais tout n'est pas rose ! « S'installer dans un pays où l'on parle le français ne veut pas dire vivre en France. Il faut s'adapter aux us et coutumes locaux », prévient Hélène Charveriat, déléguée générale de l'Union des Français à l'étranger. Acheter hors de France a des conséquences juridiques et fiscales. « Il faut se renseigner auprès d'un notaire local pour connaître les conditions d'achat et la pérennité des transactions », conseille Michel Apelbaum, du cabinet d'avocats Apelbaum & Associés. Il existe des conventions fiscales bilatérales entre la France et certains pays. Ces textes fixent les règles du jeu lors des transferts de capitaux et en matière de taxation. En cas de succession, c'est en principe la loi du pays qui s'applique. Quant au financement du bien, il se réalise grâce à un crédit immobilier souscrit auprès d'une banque locale ou française. « Les banques françaises exigent toujours une garantie hypothécaire sur un bien immobilier situé en France », précise Philippe Taboret, directeur général adjoint de Cafpi, qui a ouvert un bureau au Maroc. Autant de précautions à prendre avant d'acheter afin que ce rêve de retraite ne vire pas au cauchemar ■

JOERG MODROW/LAIF-REA F-IDC