

Les français sont de plus en plus nombreux à réaliser leur rêve d'une maison dans les îles

Qu'elles soient situées dans l'océan Indien, l'océan Atlantique ou la mer Méditerranée, les îles sont synonymes de dépaysement. Paradis enchanteurs, nature préservée, authenticité et convivialité des autochtones : investir dans une île relève le plus souvent d'un véritable choix de vie. Habiter une île, c'est s'approprier un territoire, couper avec le continent, jouir d'un sentiment de protection unique et surtout laisser les problèmes du quotidien derrière soi... Des îles de l'Atlantique à l'île Maurice en passant par la Corse et la Réunion, petit tour des îles qu'affectionnent tout particulièrement les Français.

Du littoral français...

Du nord au sud du littoral atlantique français, les îles de Noirmoutier, Ré et Oléron déploient leurs charmes au travers de paysages contrastés mêlant dunes de sable fin, côtes rocheuses, forêts et marais salants. Seules îles de l'Atlantique à être reliées au continent par des ponts, elles offrent à leurs visiteurs la tranquillité des espaces insulaires et bénéficient d'un climat doux et ensoleillé qui en font des lieux de villégiature recherchés et appréciés.

Ainsi, à seulement 3 heures de Paris par le TGV, l'île de Ré charme par l'authenticité de son architecture et de ses paysages naturels. « Nos clients, essentiellement d'origine française, y acquièrent une résidence secondaire afin de se retrouver en famille dans un environnement à la fois préservé et proche d'une grande ville », indique Patrick Hirsinger, gérant de l'agence Les volets verts. Depuis l'apparition des RTT, le sud de l'île plus proche de La Rochelle, et donc plus facile d'accès, a le vent en

poupe. Saint-Martin, La Flotte ou La Couarde, villages qui vivent toute l'année, attirent une clientèle qui veut pouvoir profiter de courts séjours dans l'île. « La demande se concentre essentiellement sur les maisons traditionnelles, de 150 à 200 m² avec un petit jardin, dont les prix varient entre 3 500 et 6 000 euros du m² en fonction de leur localisation », souligne Patrick Hirsinger.

A quelques encablures des côtes françaises, la Corse n'usurpe en rien sa réputation. L'île de beauté française offre à ses amoureux la magie de ses paysages montagnards, l'ombre de ses forêts et le bleu turquoise de ses plages. Résider en Corse, c'est également découvrir des traditions séculaires rendues vivantes par une population attachée à ses racines. Autant d'atouts qui incitent les français à acquérir une résidence secondaire sur cette île, en particulier à Calvi, Porto-Vecchio ou Bonifacio. Cet engouement s'explique également par des prix de l'immobilier inférieurs de près de 40 % à ceux de la Côte d'Azur.

...au cœur de l'océan Indien

Petit bout de France au cœur de l'océan Indien, île tropicale aux paysages époustouflants, l'île de la Réunion constitue un véritable paradis pour les touristes. Le secteur de l'immobilier y est très dynamique en raison d'une démographie galopante et des mesures de défiscalisation mises en place en 2003 pour stimuler l'offre de logements. En effet, selon les estimations de l'Insee, la Réunion aura besoin de 10 000 nouveaux logements par an au cours des vingt prochaines années pour satisfaire la demande. L'île toute entière est concernée : Saint-Denis, la capitale, bien sûr, mais aussi Saint-Gilles, la station balnéaire à la mode située sur la côte ouest, Saint-Pierre au sud et même les parties centrales de l'île désenclavées depuis la construction d'une nouvelle route au début de la décennie. Dans le cadre des lois de défiscalisation, l'acquisition d'un logement neuf, loué pendant 5 ans à un locataire qui y établit sa résidence principale, ouvre droit à une réduction d'impôt égale à 40 % du montant de

l'investissement.

En ce qui concerne les avantages fiscaux, l'île Maurice, plus proche voisine de la précédente, n'est pas en reste. « *L'acquisition d'un bien dans un ensemble classé Integrated Resort Scheme permet aux ressortissants étrangers de bénéficier du statut de résident mauricien et d'un environnement fiscal tout à fait exceptionnel : taux d'imposition à 15%, absence d'imposition sur les dividendes, les plus values et sur les successions* », souligne Nicolas Vaudin, directeur général de Ciel Properties, développeur du resort d'Anahita. Ces avantages fiscaux n'expliquent pas à eux seuls l'attrait pour l'île. « *Maurice est reconnue par les Français pour sa qualité de vie exceptionnelle, sa stabilité économique et sociale et son ouverture sur le monde* », explique Maurice Planel, directeur des marchés francophones pour les Villas **Valriche**

Plusieurs programmes majeurs sont actuellement en cours de développement. Au sud de l'île, dans le domaine de Bel Ombre, une ancienne propriété sucrière qui surplombe le

lagon du sud, Les Villas Valriche constitueront un ensemble résidentiel luxueux de 106 hectares. Les propriétaires des 288 villas, conçues dans un style évocateur des plantations mauriciennes, pourront profiter du parcours de golf 18 trous, signé Peter Matkovich, accéder au Spa, au Beach Club privé ainsi qu'à la réserve naturelle Valriche. « *Le prix de nos villas de 250 à 400 m² avec piscine à débordement et jardin paysagé démarre à 750 000 euros* », précise Maurice Planel.

A l'est, face à l'île aux cerfs, le programme très haut de gamme Anahita s'étend sur 213 hectares et plus de 6 km de côtes. Au centre de ce complexe, la Place Belgath constituera un lieu de rencontre pour les résidents qui pourront s'y promener tout en faisant leur shopping ou leur marché. Les amateurs de golf apprécieront, quant à eux, le parcours 18 trous griffé Ernie Els. « *Nos villas de 330 à 500 m², dont l'architecture se caractérise par leurs superbes varangues, sont commercialisées entre 1,5 et 3,2 millions d'euros* », indique Nicolas Vaudin.

Anahita comme Villas Valriche proposeront aux pro-



propriétaires un service locatif ainsi qu'une conciergerie offrant les mêmes services que celles de l'hôtellerie de luxe.

Enfin de son côté, le Club Med a lancé la construction de 40 villas de standing sur un terrain de 12 hectares attenant au village de La Plantation d'Albion, sur le côté ouest de l'île. Construites de plain-pied par l'architecte mauricien Jean-Michel d'Unienville, elles bénéficieront toutes d'une piscine à débordement. Livrée meublée et décorée, chacune des villas disposera de son jardin et d'une belle varangue, pièce à vivre extérieure de 40 à 60 m². D'une surface comprise entre 180 et 300 m², les villas sont commercialisées entre 993 000 euros et 1,96 million, et livrables au cours du premier semestre 2010. Les propriétaires auront la possibilité de générer des revenus en confiant les clés de leur villa au Club Med qui en assurera la gestion en leur absence.

SOPHIE FROMAGER

L'avis de l'expert



L'île de Ré séduit les Parisiens et les Anglais

« Si le nombre de transactions diminue et les négociations se durcissent, force est de constater que les biens d'exception trouvent toujours acquéreurs, souligne Patrick Houdart, Président de la SAS Agence Paris ORPI, affiliée FNAIM. Nos clients originaires des départements limitrophes, de la région parisienne ou d'Angleterre privilégient le sud de l'île. A Saint-Martin ou La Flotte, les prix sont supérieurs de 10 à 15 %. Le prix moyen des biens se situe aux alentours de 600 000 euros en raison des prix élevés du foncier. Dépendant de la localisation et du type d'habitat, la fourchette des prix reste étendue. Ainsi, un petit appartement coûte entre 120 000 et 130 000 euros tandis qu'une maison idéalement située sur le port de Saint-Martin peut atteindre 2,5 millions d'euros. »