

# INTERVIEW Louis Eudes : " Un achat immobilier à l'étranger ne s'improvise pas "

[ 31/03/10 - 17H42 ]

**Les Français investissent de plus en plus dans l'immobilier résidentiel à l'étranger. Comment réussir cette opération ? Le point avec Louis Eudes (délocalia).**



Les Français investissent de plus en plus dans l'immobilier résidentiel à l'étranger. Cette opération patrimoniale constitue l'occasion de s'offrir une double résidence ou au contraire de s'expatrier. A la tête de Délocalia, société spécialisée de l'immobilier résidentiel à l'étranger, Louis Eudes fait le point sur les pièges à éviter.

**Comment expliquez-vous que l'immobilier international haut de gamme soit devenu une valeur " refuge " ?**

Sur le marché de l'immobilier résidentiel haut de gamme, les acquéreurs potentiels comparent les pays au regard de leur stabilité politique et de leur santé économique. Dans les pays émergents, ils peuvent être tentés de miser sur la plus-value en achetant une luxueuse villa, construite selon les normes occidentales. Si l'espace est compté comme par exemple sur une île, les potentialités de gains sont souvent plus importantes. Le récent développement immobilier à l'île Maurice, qui a autorisé les étrangers à acheter depuis 2004, l'illustre bien. Dans cette île, qui ne présente quasiment pas de décalage horaire avec l'Europe, les prix immobiliers sont libellés en devise au choix du promoteur ou du client.

L'achat au soleil avec ou sans expatriation est un phénomène croissant. Toutes les institutions en liaison avec les expatriés comme la Mission des Français de l'Etranger, la Caisse des français de l'Etranger, les caisses de retraite, et les consulats en témoignent. C'est à la fois une diversification géographique dans son allocation d'actifs immobiliers et un achat généralement à un prix moins élevé que sur la Cote d'Azur.

**Justement, quelle est votre analyse des marchés immobiliers étrangers appréciés par les Français ?**

Dans les destinations de proximité, figurent en bonne place la Tunisie. Ce pays s'ouvre progressivement aux acquéreurs étrangers après le Maroc qui, ayant connu une forte spéculation, a subi un retournement du marché dès la mi-2008. Pour les destinations plus lointaines, signalons les îles de l'Océan Indien et notamment l'île Maurice qui se distingue par la qualité de son offre : concept architectural et sécurité de l'investissement. Cette île multiculturelle et francophone présente la particularité d'un partenariat fort entre le gouvernement et les promoteurs pour la mise en place d'un cadre légal d'investissement immobilier sécurisant. On distingue deux types de produits immobiliers, les grands

