

MARCHÉS

Les Français n'hésitent plus à sortir de leurs frontières pour acquérir une place au soleil. L'exode des seniors au Maroc ne faiblit pas, mais les anciens pays du rideau de fer deviennent de redoutables compétiteurs. Georges Marchais ne reconnaîtrait plus sa station balnéaire préférée sur la mer Noire !

Le soleil à tout prix

Les charmes de la MER NOIRE

Après la Croatie, la Bulgarie et la Roumanie. En 1997, qui aurait imaginé que ces pays allaient drainer des milliers d'investisseurs particuliers dans la pierre ? Pourtant, les faits sont là. A Sofia, en deux ans à peine, trois centres commerciaux d'envergure sont sortis de terre : City Center Sofia, Mail de Sofia et Sky City Sofia. Parallèlement, avec l'afflux des touristes, les résidences de vacances fleurissent un peu partout. A Bansko, station de sports d'hiver, le nombre de constructions nouvelles a bondi de 78 % et sur le littoral de 39 %. Notamment à Sunny Beach, mais d'autres stations de la mer Noire font encore mieux : 52 % à Vlas et 62 % à Sozopol. Et pour cause ! « *Ce qui rend la Bulgarie si attrayante pour les investisseurs immobiliers, ce sont ses prix. Aucun autre pays de la Communauté ne peut se vanter d'avoir des prix aussi bas dans un environnement aussi attrayant* », lance le patron d'Immobulgara.com, créé par un agent immobilier français implanté en Bulgarie depuis quelques années. En moyenne, les prix se situent entre 800 et 1.700 euros le mètre carré. Avec des pointes à 2.500 euros le mètre carré dans les stations cotées de Vama et Bourgas, qui dépassent ceux de la capitale (1.560 euros le mètre carré en moyenne). Pas étonnant que l'Europe tout entière et même les Russes se ruent sur tout ce qui est à vendre. « *La Bulgarie a longtemps été la destination de vacances des pays de l'Est* », lance cet agent immobilier. De fait, le pays, placé sous la même latitude que l'Espagne ou l'Italie, devient un concurrent redoutable. « *C'est le hasard qui m'a fait acheter en Bulgarie*, témoigne Eric Leandri, un jeune

investisseur. *J'avais un peu d'argent à placer et je n'avais pas envie de l'investir dans une vieille maison à retaper au fin fond de la France. Et c'est en tombant à plusieurs reprises sur des articles de presse qui relataient la ruée des Anglais vers la Bulgarie que je me suis intéressé à ce pays.* » Pour 80.000 euros, il est devenu propriétaire d'une maison neuve de 130 m² à 3 kilomètres du littoral. « *L'endroit est magnifique ! Il me rappelle la Grèce. Je louerai sans doute lorsque je n'y viendrai pas et je pense revendre dans cinq ans en espérant faire une bonne plus-value, d'autant qu'il n'y a pas d'imposition sur les plus-values.* » Sébastien, jeune chercheur qui vit en Irlande a, lui aussi, investi en Bulgarie, à Sozopol exactement. Son deux-pièces de 56 m² avec vue imprenable sur la mer, il l'a acquis pour 64.000 euros... La Roumanie n'a rien à envier à la Bulgarie. Elle a même, sur certains points, pris de l'avance. Pour preuve, une vingtaine de nouveaux centres commerciaux devraient bientôt voir le jour, ce qui portera l'ensemble à une quarantaine. Au plan immobilier, les prix sont du même ordre qu'en Bulgarie. A Timisoara, par exemple, le prix moyen se situe autour de 1.000 euros le mètre carré. Mais à Bucarest, les appartements ne sont plus vraiment bon marché : entre 2.000 et 5.000 euros le mètre carré. « *L'envolée des prix s'est surtout opérée avant l'adhésion*, explique Emanuel Stancu, de Strategest Europe Consulting, une société qui accompagne les Français dans leur projet d'investissement. *Entre 2007 et 2008, il y a encore eu quelques fluctuations mais les prix s'assagissent.* » Hormis Bucarest, c'est surtout le long du littoral que les investisseurs privés achètent. A Constanta, station très cotée de la mer Noire, nombre de programmes immobiliers poussent comme des champi-

gnons. A des prix défiant toute concurrence : de 900 à 1.800 euros le mètre carré selon les programmes.

Lafiscalité si douce du MAROC

Le tropisme marocain n'en finit pas d'attirer les seniors. Tout le long du littoral atlantique et méditerranéen, Casablanca, Agadir ou Essaouira, mais aussi et surtout Marrakech, en retrait dans les terres, se voient assaillies par une clientèle internationale tombée sous le charme d'une vie quotidienne peu onéreuse et d'un marché immobilier très abordable malgré l'explosion des prix des dernières années. Pour Samir el Chamah, le président du [Smag] Immo, salon marocain qui se tient chaque année à Paris et qui a reçu 41.000 visiteurs l'année dernière, le haut de gamme a beaucoup augmenté. « *Surtout dans les grandes villes comme Casablanca où les prix ont presque doublé en deux ans* », indique-t-il. A Marrakech, les valeurs ont été multipliées par deux ou trois. Le temps où l'on pouvait s'offrir un riad à Marrakech pour 100.000 euros est désormais révolu. Pour un patio intérieur digne de ce nom, envisager 200.000 à 300.000 euros. Sans compter les travaux. Et pour les plus luxueux, il n'est pas rare d'atteindre 500.000 à 600.000 euros, voire beaucoup plus. Dans le neuf, les appartements classiques se vendent bon marché. Pour une soixantaine de mètres carrés, compter 100.000 euros, mais dès qu'on aborde le haut de gamme, les prix s'envolent : 300.000 euros pour un penthouse de 200 m² avec terrasse de 60 m². Quant aux villas neuves, elles se négocient fréquemment entre 500.000 et 700.000 euros, voire un million d'euros et plus dans la Palmeraie. A ce niveau de prix, on peut toutefois s'offrir 500 m² habitables avec pis-

cine, hammam et 4.000 à 5.000 m² de jardin exotique. Rien de comparable avec la Côte d'Azur ou la Costa del Sol. Pour autant, les valeurs ayant beaucoup augmenté, les regards se tournent désormais vers la Tunisie où, par exemple à Djerba, on peut s'offrir une villa neuve pour moins de 150.000 euros. Mais à Monastir, face au golf, des maisons de luxe de plus de 400 m² sont commercialisées 410.000 euros.

Marché actif dans les ILES GRECQUES

De ce point de vue, les îles grecques restent parmi les plus abordables malgré des hausses de prix persistantes. « *A Athènes, le marché ralentit comme partout, mais dans les îles, il reste actif*, indique Nicolas Mugni, responsable des Demeures de Grèce. *Les Anglais sont moins présents, mais les Français constituent une bonne clientèle dans des budgets compris entre 500.000 et 1 million d'euros.* » Dans les Cyclades, des îles comme Antiparos et Paros proposent des villas typiquement grecques dans une fourchette de prix large : entre 300.000 et 800.000 euros. « *Dans les Cyclades, ils ont encore pris 10 à 15 % en raison de la rareté des biens proposés à la vente* », affirme Nicolas Mugni.

I BIZA suit le pouvoir d'achat des golden boys

Malgré le ralentissement du marché, n'espérez pas faire mieux aux Baléares, et notamment à Ibiza qui reste une valeur sûre pour la jet-set internationale. La dégringolade de la Bourse ne touche pas tous les segments du marché. « *On a une baisse de la clientèle anglaise de la City qui avait beaucoup d'argent*, indique Pascale Dufournier de l'agence Prestige Properties d'Ibiza, *mais les Alle-*

mands semblent revenir. Les produits entre 600.000 et 1 million d'euros vont sans doute baisser un peu, mais pas les biens au-delà de 1,5 à 2 millions d'euros où la demande reste forte. » De fait, il semblerait que certaines agences immobilières qui s'étaient installées avec le boom de l'immobilier jettent l'éponge.

S EYCHELLES et MAURICE : les Français comme chez eux

Les Seychelles ne sont pas en reste pour attirer les investisseurs étrangers. Sur Mahé, Eden Island poursuit les aménagements de sa superbe marina. Entre plage, forêt et montagne, appartements et villas de luxe s'y côtoieront dans une belle harmonie. Et contre toute attente, la clientèle française est très présente. « *Les appartements sont commercialisés à des prix très attractifs*, lance Jean-Philippe Aubert de Ter Cognita, le commercialisateur du programme. *Pour un Français aisé, les prix sont très*

attractifs puisque situés autour de 3.000 euros le mètre carré. Le tout en bordure de plage, dans un environnement paradisiaque. » Quant aux villas, elles ont tout du luxe, s'affichant entre 800.000 et 2 millions d'euros selon la superficie et l'emplacement. Mais même à 2 millions d'euros, la France n'offre pas le même standing. L'île Maurice n'est pas en reste. Ici, les complexes hôteliers avec programmes immobiliers ont mis le turbo, pour le plus grand bonheur des investisseurs français, anglais, belges... Parmi les promoteurs, Islands Projects Ltd, Pristine Resorts, Mauritanian properties, Club Med, le groupe Accor... Coût d'une villa : minimum près d'un million d'euros. Et que dire de Saint-Martin, Anguilla et les autres îles des Caraïbes... sinon qu'elles restent le plus souvent des paradis fiscaux où le ticket d'entrée est très élevé.

COLETTE SABARLY

