

A Tahiti, les prix des locations d'appartements ou de maisons se rapprochent de ceux de Paris

... communauté d'agglomération du centre de la Martinique (CACEM), qui regroupe Fort-de-France, Le Lamentin, Saint-Joseph et Schoelcher, et la communauté de l'espace Sud Martinique, qui est composée des Trois-Ilets, de Rivière-Salée, de Ducos, de Saint-Esprit, de Sainte-Luce, du Diamant et des Anses-d'Arlet.

La CACEM a développé le programme « Rurbactivités », qui s'articule autour des quatre axes suivants :

- préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles ;
- consolider les activités économiques des espaces ruraux et encourager la diversification et l'innovation ;
- développer les réseaux et les circuits touristiques ;
- renforcer le lien social dans les espaces ruraux.

Sur la période comprise entre 2007 et 2013, une enveloppe de 2358 000 € de fonds européens permet de financer les actions et les projets s'inscrivant sur l'un de ces axes.

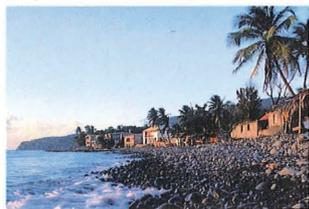
Les prix

La moyenne du marché tourne autour de 2800 €/m², sans différence notable entre les appartements et les maisons. En revanche, de fortes disparités existent selon la commune et l'emplacement, la qualité architecturale, la vue sur la mer, etc. Les biens les plus prisés s'échangent ainsi à plus de 4000 €/m².

Le marché locatif est lui aussi tendu. Il faut compter 13 €/m²/mois, en moyenne, avec des pics à 20 €/m² pour les petites surfaces. Spécificité locale : de nombreux biens proposés à la location sont

des hauts ou des bas de villas. Entendez par là des maisons divisées en appartements distincts.

Guadeloupe, terre de contrastes



En collectif, le prix moyen s'établit autour de 3500 €/m². Une moyenne qui cache là encore des disparités. Ce qui vaut pour la Martinique vaut pour la Guadeloupe, plus touchée encore par le ralentissement de l'activité de la fin de l'année 2008 et du début de 2009. Le repli a été très net à l'ouest de Pointe-à-Pitre où la construction a chuté de plus de la moitié l'année dernière. En revanche, Basse-Terre reste dynamique.

Les Guadeloupéens qui travaillent dans la « capitale » préfèrent vivre en périphérie, privilégiant la bande littorale. D'où les nombreux programmes réalisés à destination des investisseurs au Gosier, à Sainte-Anne, à Saint-François, au Moule... Les prix du neuf y avoisinent 4500 €/m². Ils n'ont quasiment pas baissé malgré la crise : on trouve des valeurs qui frôlent les 5000 €/m², un niveau jamais atteint aux Antilles, sauf à Saint-Martin.

Près de 80 % des habitants éligibles à une aide sociale

Concernant le marché locatif, si les besoins sont énormes, il faut savoir que 75 à 80 % de la population sont éligibles à une aide sociale. Les plafonds de loyers du dispositif Scellier outre-mer classique paraissent donc assez élevés

au regard des revenus des habitants. A Saint-Paul, les loyers sont compris entre 9 et 10 € le mètre carré, à Saint-Gilles entre 10 et 10,50 €, et à Saint-Pierre entre 7 et 8 €. Il convient par conséquent de bien choisir son emplacement et de ne pas se laisser bercer par les arguments des vendeurs.

Chère Polynésie française

A Tahiti, la majorité des logements est concentrée dans l'agglomération de Papeete et notamment sur les communes de Punaauia, Pirae, Arue et Mahina. Le choix d'un lieu est souvent lié à la proximité d'un établissement scolaire.

En matière d'achat, le marché immobilier se situe entre celui d'une province métropolitaine et celui de la région parisienne. Les premiers prix pour une maison correcte commencent à 25 millions CFP (franc Pacifique ; 1 € = 0,726 CFP). La tendance est la même pour un F3. Les prix des locations de maisons ou d'appartements (souvent meublés) se rapprochent quant à eux de ceux de Paris. A titre indicatif, la location d'un F3 ou d'une maison avec trois chambres oscille entre 150 000 et 200 000 CFP.



Contraintes géographiques

Par ailleurs, la configuration volcanique de l'île implique une concentration des habitations sur la mince frange du littoral et quelques plaines. De cette situation géographique découlent deux phénomènes principaux :
- la raréfaction des surfaces constructibles en bord de mer ;
- l'obligation de construire à flanc de montagne, avec des coûts élevés.

Parc immobilier et nouveau mode de vie

Le parc immobilier vétuste ne correspond plus à la demande d'une population qui recherche plus de confort et de sécurité. A l'augmentation de la ...

La loi Girardin LODEOM ne restreint pas le nombre d'acquisitions, mais limite la réduction d'impôt

... démographie tahitienne s'ajoute un paramètre culturel important : l'aspiration à un nouveau mode vie qui pousse les Polynésiens vers un comportement métropolitain, préférant l'intimité de leur propre logement aux maisons familiales d'antan, qui regroupaient plusieurs générations sous le même toit.

Tous ces phénomènes participent grandement à la tension d'un marché de l'immobilier tahitien qui a du mal à faire face à la demande. D'où la montée des prix, qui devrait s'accroître dans les années à venir.

Des fiscalités superposées

L'outre-mer bénéficie de plusieurs dispositifs de défiscalisation :

- la loi Girardin, aujourd'hui dans sa seconde version, dite « loi Girardin LODEOM », qui se décline pour la résidence principale, la location libre et la location intermédiaire ;

- le dispositif Scellier « général », qui se décline en Scellier classique et en Scellier intermédiaire ;

- le dispositif Scellier outre-mer, qui se décline aussi en Scellier classique et en Scellier intermédiaire ;

- l'aide au logement locatif social.

Tous ces dispositifs sont regroupés dans l'encadré ci-dessous. Comment choisir ? Si le logement est acquis pour être la première résidence principale de l'investisseur, une seule possibilité : opter pour la loi Girardin LODEOM qui prévoit une réduction d'impôt de 25 % pendant dix ans, calculée sur un prix maximal de 2380 €/m² TTC (2247 € HT, limite 2010), pour une surface ne pouvant excéder 150 m².

Si l'investisseur souhaite s'orienter vers la location, il doit rechercher ce qui lui convient le mieux :

- soit maximiser la réduction d'impôt, tout en acceptant de percevoir des loyers moindres : il opte alors pour la location libre ;

- soit rechercher un maximum de revenus complémentaires, tout en acceptant une fiscalité moins importante : il opte alors pour le secteur intermédiaire.

Si l'investisseur compte procéder à plusieurs investissements, il peut utiliser le dispositif Scellier pour l'acquisition d'un seul et unique bien par an (retenu à hauteur de 300 000 €) et compléter par d'autres acquisitions qui bénéficieraient du dispositif Girardin LODEOM, lequel ne restreint pas le nombre d'acquisitions, mais limite la réduction d'impôt sur un prix de 2247 € HT/m². Il devra de toute façon respecter le plafonnement spécifique des réductions d'impôt applicables aux investissements outre-mer : 40 000 € pour toutes les opérations ou, si cela se révèle plus avantageux, 15 % de son revenu imposable. Quoi qu'il en soit, le recours à un conseil s'impose pour optimiser ce type d'actions. ■

Tableau récapitulatif des conditions de la réduction d'impôt

	Taux de la réduction d'impôt si l'investissement est réalisé avant le 31 décembre					Etalement de la réduction	Engagement de location	Plafond/m ²	Conditions
	2010	2011	2012	2013	2014-17				
LOI GIRARDIN LODEOM									
Résidence principale	25 %*	25 %*	25 %*	25 %*	25 %*	10 ans	Néant	2380 € TTC	Primo-accédant et surface plafonnée par décret
Location libre	40 %*	30 %*	/	/	/	5 ans	6 ans	2380 € TTC	Loyers libres
Location intermédiaire	50 %*	45 %*	35 %*	/	/	5 ans	6 ans	2380 € TTC	Loyers et revenus locataires plafonnés
LOI SCCELLIER									
Classique	25 %	25 % si BBC	20 % si BBC	/	/	9 ans	9 ans	Néant	1 logement par an plafonné à 300 000 € d'investissement ; solde de réduction d'impôt reportable
Intermédiaire	37 %	32 %	32 %	/	/	15 ans	15 ans	Néant	1 logement par an plafonné à 300 000 € d'investissement ; solde de réduction d'impôt reportable
LOI SCCELLIER OUTRE-MER									
Classique	40 %	40 %	35 %	35 %	35 % si location pendant 12 ans	9 ans	9 ans	Néant	1 logement par an plafonné à 300 000 € d'investissement ; solde de réduction d'impôt reportable
Intermédiaire	52 %	52 %	47 %	47 %	47 %	15 ans	15 ans	Néant	1 logement par an plafonné à 300 000 € d'investissement ; conditions de ressources des locataires ; abattement forfaitaire sur les loyers de 30 % ; solde de réduction d'impôt reportable
AIDE FISCALE AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL									
Location ou accession à la propriété	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	1 an	5 ans	Néant	Plafonds de loyers et de ressources du locataire

* Taux majoré de 10 points si le bien se situe en ZUS, de 4 points s'il existe un équipement de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, soit un supplément de 14 % maximum.

Zoom sur les prix guadeloupéens

Les prix de l'immobilier en Guadeloupe sont élevés. Les loyers sont à peu près similaires à ceux pratiqués en région parisienne, hormis à Saint-Martin où ils sont plus chers. Les prix de l'immobilier ancien ont augmenté de 2,5 %. Un appartement ancien coûte environ 1650 €/m² en Guadeloupe, 1680 €/m² dans le secteur de Pointe-à-Pitre. Pour un appartement neuf, il faut compter 3730 €/m², le secteur de Basse-Terre étant un peu moins cher (3590 €/m²) que Pointe-à-Pitre (4000 €/m²). Le prix des terrains à bâtir s'établit à 61.400 € en moyenne. Mieux vaut être sélectif sur la qualité, autant qu'en matière de prix de sortie du produit. Car côté rendement, le placement ne fait pas d'étincelles : de l'ordre de 3 %.