



L'outre-mer, bon plan ou choix risqué ?



Les DOM-TOM ont longtemps eu la réputation de niches fiscales pour investisseurs avisés. Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance, conseil en gestion de patrimoine spécialisé, fait le point sur une situation qui a beaucoup évolué.



Antoine Tranchimand, associé chez K&P Finance

Investir outre-mer est-il toujours une bonne idée ?

Antoine Tranchimand : Investir dans l'immobilier d'outre-mer est un placement toujours intéressant pour 3 raisons :

- la défiscalisation est plus importante qu'en métropole : le volet "outre-mer" de la loi Duflot permet une défiscalisation de 29% de la valeur d'un bien sur 9 ans contre 18% en métropole, la loi Girardin permet, quant à elle, une défiscalisation de 26%, et ce sur une période de 5 ans seulement ;

- certains territoires proposent une rentabilité élevée, de l'ordre de 5%, et bénéficient d'un réel potentiel de plus-value à la revente ;
- les investissements immobiliers outre-mer, lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre de la loi Girardin, bénéficient d'un plafonnement global des niches fiscales dérogatoire. Ainsi, le total des réductions d'impôt peut atteindre 18.000 € quand les défiscalisations métropolitaines ne peuvent excéder 10.000 €.

Les investisseurs sont souvent attirés par la défiscalisation, mais qu'en est-il de la rentabilité ?

AT : Un investisseur en immobilier, en métropole comme en outre-mer, ne doit jamais choisir un produit pour des raisons exclusivement fiscales. Certains DOM, La Réunion en particulier, proposent des prix de vente élevés et par conséquent des rentabilités locatives médiocres et une revalorisation incertaine. D'autres territoires, comme la Guyane, connaissent un fort déséquilibre entre la demande et l'offre

de logements, permettent d'atteindre une rentabilité de l'ordre de 5%. Toutes les zones d'investissement outre-mer ne se valent pas, c'est un choix primordial que doit réaliser l'investisseur.

Quels sont les risques ?

AT : Comme partout, les risques de l'immobilier outre-mer sont liés à la location, au paiement des loyers, aux charges et à la valeur de revente. Il faut y ajouter l'éloignement, qui peut fausser la compréhension du marché par l'investisseur. Aussi, avant d'investir en outre-mer, un particulier doit faire des recherches approfondies sur la zone. Nous recommandons de se rendre sur place pour vérifier les dires des vendeurs. Ce n'est pas déraisonnable pour un investissement généralement compris en 150.000 et 250.000 €... Pour notre part, nous organisons régulièrement des voyages avec nos investisseurs pour leur faire découvrir les offres.

Quels sont les types d'investissements conseillés en 2014 ?

AT : En matière d'immobilier, la Guyane nous semble être le DOM le plus prometteur. Ce territoire bénéficie en effet de prix contenus, de loyers élevés et de perspectives de moyen terme engageantes : démographie en forte croissance, secteur spatial florissant, réserves considérables de matières premières. Plus exotique, Tahiti semble avoir passé le creux de sa crise immobilière. Les prix ont baissé et on retrouve un équilibre logique en offre et demande de logements. C'est de nouveau une destination à considérer. Pour les autres DOM (La Réunion, Guadeloupe et Martinique), la situation est plus compliquée. Pour La Réunion, les rentabilités sont souvent trop basses et aux Antilles l'activité économique est fortement ralentie depuis les grandes grèves de 2009. Aussi, le particulier désireux d'investir sur ces zones doit être encore plus vigilant quant aux fondamentaux des produits proposés.