



# Investir outre-mer, pas seulement pour l'avantage fiscal

Placer son argent dans l'immobilier outre-mer permet de réaliser des économies d'impôt bien plus importantes qu'en métropole. Nos conseils pour optimiser votre investissement.

Investir dans l'immobilier outre-mer a la réputation d'être destiné uniquement aux grosses fortunes (donc aux personnes fortement fiscalisées). Pourtant, les départements et collectivités d'outre-mer (DOM-COM) offrent de belles opportunités, même pour de plus petits budgets.

## LA PRISE DE RISQUE RÉMUNÉRÉE

Placer son argent dans l'immobilier outre-mer peut toutefois être plus risqué qu'en métropole, en raison, notamment, de possibles retards de construction. « Il faut faire cinq à dix fois plus attention quand on investit dans les DOM-COM », insiste Stéphane van Huffel, cofondateur de Netinvestissement, site Internet de conseil en gestion de patrimoine. Pour inciter à investir outre-mer, un dispositif défiscalisant plus avantageux qu'en métropole y est proposé. Il permet, en effet, de dépasser le plafond annuel global des niches fiscales fixé à 10.000 € en métropole, puisqu'il est de 18.000 € dans les DOM-COM. Une fois le seuil des 10.000 € franchi, vous pouvez donc profiter d'un avantage fiscal supplémentaire de 8.000 €.



Le dispositif Pinel outre-mer permet d'étaler dans le temps sa réduction d'impôt, en contrepartie de l'achat et de la mise en location d'un logement neuf. Plusieurs conditions, identiques à celles qui s'appliquent en métropole, doivent être respectées pour que le bien immobilier soit éligible. Ce dernier doit être loué non meublé et servir de résidence principale au locataire. Surtout, il doit être conforme à plusieurs plafonds (voir infographie ci-dessous). La réduction d'impôt commence à partir de la date de l'achèvement des travaux et s'étale sur la durée de la mise en location. Sur six ans, elle correspond à 23 % du montant investi, puis à 29 % sur neuf ans et à 32 % sur douze ans (soit 11 points de plus qu'en métropole). Le Pinel permet donc de déduire entre 69.000 € et 96.000 € d'impôt en fonction de la durée.

## LE PINEL POUR LE LONG TERME

Mais, au départ, l'investisseur doit choisir entre une durée de six ou de neuf ans. « Il est préférable de commencer par s'engager sur six ans plutôt que sur neuf ans, étant donné que, dans tous les cas, vous aurez ensuite la possibilité de prolonger à neuf, puis à douze ans », conseille Antoine Tranchimand, associé du cabinet

K&P Finance. A noter que le dispositif Girardin dans l'immobilier ne peut désormais être utilisé que dans le logement social (taux de réduction d'impôt égal à 50 % du montant placé, appliqué l'année suivant l'investissement). « Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, il s'applique uniquement dans les collectivités d'outre-mer, où il a été prolongé jusqu'en 2025 », précise Jérôme Devaud, directeur général délégué d'Inter Invest.

A l'avantage fiscal peut s'ajouter une plus-value à la revente. « Si ce n'est pas le cas, vous pouvez toujours conserver votre bien immobilier pour le mettre en location [sans contraintes de plafonnement], en attendant une hausse des prix pour le revendre », suggère Laurent Vanoverschelde, fondateur de l'Agence française de l'immobilier. Car la location classique ou saisonnière dans l'ancien, active dans les DOM-COM, est très rentable, à condition de bien choisir sa localisation. Investir a sélectionné trois destinations attrayantes, tant pour la défiscalisation que pour la location classique ou saisonnière. Nous avons aussi mis en avant deux autres pistes d'investissement. La Réunion reste une localisation intéressante pour la défiscalisation, mais les prix y ont quelque peu fondu. Sinon, plus éloignée, la Nouvelle-Calédonie offre aussi un beau potentiel. Saint-Martin a, pour le moment, été mis de côté, au vu des dégâts causés par l'ouragan Irma en septembre 2017. —S. AS.

## Le dispositif Pinel outre-mer en chiffres

Avantage fiscal obtenu, dans la limite d'un investissement de 5.500 €/m<sup>2</sup> et de 300.000 € par an

Plafonds à respecter pour les baux conclus ou renouvelés en 2018

Durée de mise en location	Réduction d'impôt	Composition du foyer du locataire				Plafonds de loyers/m <sup>2</sup>		
		Personne seule	Couple	Personne seule ou couple ayant de une à quatre personnes à charge	Majoration par personne à charge à partir de la cinquième			
6 ans	23 %							
9 ans	29 %							
12 ans	32 %							
		Départements d'outre-mer*, Saint-Martin et Saint-Barthélemy		27.499 €	36.724 €	De 44.164 € à 70.683 €	7.887 €	10,14 €
		Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, îles Wallis et Futuna		30.405 €	40.602 €	De 48.829 € à 78.150 €	8.719 €	12,55 €

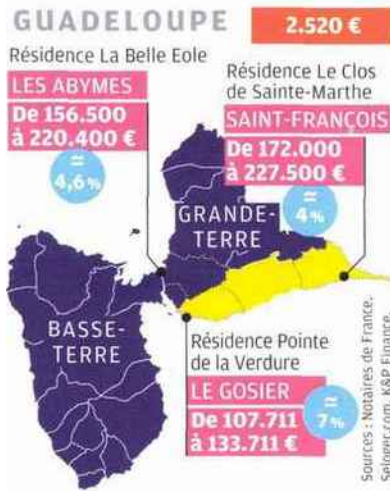
\* Guadeloupe, Guyane, Martinique, La Réunion, Mayotte.

Source : Bulletin officiel des impôts du 10 juillet 2017.

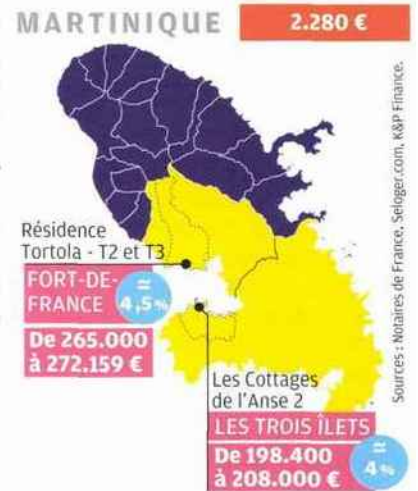
## GUADELOUPE ET MARTINIQUE

### Le saisonnier après le Pinel

« Les Antilles, et notamment la Guadeloupe, ont de plus en plus d'attrait », affirme Antoine Tranchimand. En cause, la multiplication d'offres de logements sur des plates-formes de location saisonnière. L'explication de ce phénomène est simple : « Un grand nombre de compagnies aériennes low cost, en provenance de grandes villes américaines, notamment, sont en train d'implanter des vols directs vers la Guadeloupe et la Martinique », fait savoir Laurent Vanoverschelde. Résultat : la clientèle touristique se renouvelle. Après la défiscalisation liée au Pinel, les particuliers peuvent donc récu-



perer le logement pour y habiter plusieurs mois et le louer en saisonnier le reste de l'année. Les petites surfaces se louent facilement à Sainte-Luce (prix médian de 2.360 €/m<sup>2</sup>, selon les dernières données des Notaires de France) ou aux Trois-Ilets (3.170 €/m<sup>2</sup>), en Martinique, et à Sainte-Anne (2.540 €/m<sup>2</sup>) ou à Saint-François (3.240 €/m<sup>2</sup>), en Guadeloupe. Sinon, la demande est aussi au rendez-vous pour de la location classique, en raison de la présence importante de « métropolitains mutés pour un à trois ans », remarque Jean-Philippe Sarrosquy, directeur du site de location de particulier à particulier Antilleslocation.com. Dans ce cas, préférez un investissement à proximité des zones d'emplois. Le Gosier (3.000 €/m<sup>2</sup>), en Guadeloupe, et Fort-de-France (1.830 €/m<sup>2</sup>), en Martinique, répondent à ce critère.

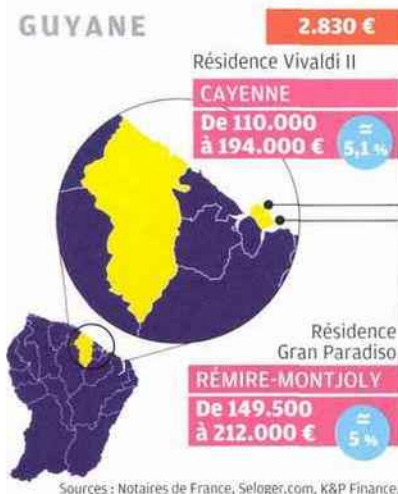


● Zone où le marché immobilier est actif ● Prix médian au m<sup>2</sup> dans l'ancien ● Prix dans l'immobilier neuf dans le cadre de programmes actuellement proposés ● Rentabilité estimée par le promoteur

## GUYANE

### Une localisation de choix pour la location classique

« Le marché immobilier guyanais se développe malgré les grèves », indique Elena Azria, directrice du développement du promoteur immobilier Groupe Océanic. Que vous souhaitiez mettre en location un bien ancien en dehors du dispositif Pinel ou un logement après avoir profité de la défiscalisation, oubliez le saisonnier. La Guyane est en effet encore loin d'être une destination prisée des touristes. En revanche, la location classique y est très active. D'abord parce que la croissance démographique y est forte (la Guyane devrait enregistrer un doublement du nombre de ses habitants d'ici à 2030, d'après Groupe Océanic), mais aussi en raison de la pénurie de logements, notamment de haut standing. Ajoutez à cela une partie de la population active à hauts revenus (fonctionnaires venant de métropole, notamment), et vous obtenez des loyers relativement élevés. « Les prix restent contenus et la demande locative y est forte », constate Antoine Tranchimand. Cayenne (3.090 €/m<sup>2</sup>) et Rémire-Montjoly (3.290 €/m<sup>2</sup>), « sorte de Neuilly-sur-Seine guyanaise », selon Elena Azria, sont deux villes de choix pour investir.



## RÉUNION ET NOUVELLE-CALÉDONIE

### Attention à bien peser le pour et le contre

La Réunion est le département d'outre-mer le plus développé économiquement. Mais « le marché de l'immobilier s'y porte moyennement actuellement », indique Olivier Grenon-Andrieu, président du cabinet de gestion privée Equance. En cause, un surplus de biens proposés à la vente. « Avec les grèves des années 2008-2009 en Guadeloupe et en Martinique, les investisseurs ont préféré se tourner vers La Réunion, qui avait une image plus dynamique », explique Stéphane Van Huffel. Du coup, les particuliers qui y ont investi il y a dix ans, quand le marché était en forte croissance, peinent à réaliser des plus-values à la revente. Pour les nouveaux arrivants, en revanche, les occasions de dénicher un bien peu cher se multiplient. Pour s'assurer une forte demande locative, mieux vaut viser le littoral. Dans le Nord, à Saint-Pierre (2.110 €/m<sup>2</sup>, selon les Notaires de France), les loyers mensuels variaient de 11 à 16 € le mètre carré fin 2017, d'après l'Observatoire de l'immobilier réunionnais\*. Dans le Sud, à Saint-Denis (1.910 €/m<sup>2</sup>), les loyers mensuels évoluaient de 13 à 15 € le mètre carré.

En zone Pacifique, la Nouvelle-Calédonie est aussi une piste d'investissement. Ce territoire est en plein essor économique, grâce à une forte expansion démographique et à ses importantes mines de nickel. Mais, dans le contexte actuel d'instabilité politique, « mieux vaut se concentrer sur la ville de Nouméa, pour le moment », conseille Stéphane Van Huffel. « Il faut aussi avoir à l'esprit que douze heures de décalage horaire et vingt-quatre heures de trajet peuvent engendrer quelques complexités dans la gestion du bien acquis », prévient Antoine Tranchimand. Cette destination n'est donc pas recommandée pour un premier investissement.

\* Prix moyens des locations pratiqués par les agences partenaires de l'Observatoire.