

Investir à Nosy Bé (Madagascar)

L'exotisme en qualité européenne

Nosy Bé est à Madagascar ce qu'étaient Ko Pipi ou Ko Samui à la Thaïlande. Une île privilégiée, d'une beauté sidérante, certainement une des plus belles îles du monde, en particulier francophone. Depuis cinq ans, elle est aussi le centre d'attention de nombreux investisseurs, qui y ont trouvé une opportunité aussi intéressante comme placement qu'en termes de rendement.

Nous avons rencontré trois promoteurs, un petit, un moyen et un grand. Tous s'accordent sur un point: c'est dans les trois prochaines années qu'il faut investir sur cette île paradisiaque, avant que les prix ne renchérissent de manière exponentielle. La demande d'hébergement grandit d'année en année, qu'il s'agisse d'hôtellerie ou de parahôtellerie. Et dans ce dernier domaine, Nosy Bé offre des opportunités uniques, avec des partenaires suisses ou français, domiciliés de longue date et fins connaisseurs des normes et usages de Madagascar.

Les officialités

Pour acheter à Nosy Bé, il suffit de créer un compte bancaire en Europe, l'investissement en monnaie locale n'étant pas autorisé. Comme le confirme Thierry Grondin, chef de travaux depuis fort longtemps, il convient d'avoir un partenaire agréé sur place, qui assure la gestion complète et sécurisée de tout ce qui concerne les officialités et la sécurisation de la transaction, puis la construction aux normes européennes. «A Madagascar, l'achat consiste en un bail de 99 ans, renouvelable, dit-il. En précisant: La majorité des acheteurs n'investissent pas pour y vivre, mais pour en profiter quelques semaines et mettre en location le reste du temps».

Le tout, tout compris

Lorsqu'un acheteur investit à Nosy Bé, il bénéficie d'un service tout compris. En clair, l'intermédiaire se charge non seulement de louer la maison ou l'appartement en l'absence des propriétaires, mais aussi de la sécurité, de l'entretien ou de l'administratif. Certains vont encore plus loin, en incluant le choix du mobilier en palissandre et la finition en granit des sanitaires inclus dans le prix.



La superbe baie de Nosy Bé.

Le projet «Impulsion» comprend 70 maisons. Il a été initié par une société française ayant déjà construit 400 villas à Bali. C'est une résidence hôtelière dotée d'un indispensable service de conciergerie, qui vit en autonomie énergétique et aquatique, équipé à 100%, tant dans l'ameublement que dans la décoration et la vaisselle. Sur 17 hectares, l'entreprise de Julien Chexel relève déjà un taux de remplissage de 75% par an des logements qu'il a construits: «Ici, on est quasi complets pratiquement 10 mois par an. Ce qui permet d'offrir à l'investisseur un rendement brut de 14%. Même en soustrayant les frais d'entretien, soit environ la moitié, c'est extrêmement intéressant, d'autant que le prix du terrain augmente de 30% par an et que le potentiel est énorme».

Pour tous les goûts

NySanjila construit 33 maisons individuelles, avec une gestion locative complète. Bruno et Mathys Vidal, gèrent également un bar à la capitale Hellville. Leur vente s'effectue essentiellement par le bouche-à-oreille et la diaspora malgache. Dès 240 000 euros, on peut s'offrir un logement de plus de 200 mètres carrés, comme les autres dans une construction respectant les normes européennes. Les maisons sont construites par lot, en un an dès leur réservation. Ce qui évite les désagréments de chantiers à proximité de son propre logement.

A taille humaine

Le projet Lou Marine, entièrement autonome en énergie et eau, se contente de deux rangées d'appartements en escalier, tous dotés d'une piscine privée et d'une grande terrasse. Dans ce cas, tout est choisi pour un prix forfaitaire par le client, y compris les sanitaires en granit et les meubles en palissandre sur mesure réalisés par des artisans locaux. Comme la grande majorité des autres *resorts*, il se situe à deux kilomètres de la mer, sur une colline entièrement autonome. Mais dans ce cas, un chauffeur est à disposition sur demande, ce qui est un avantage évident dans cette région où circuler avec un véhicule individuel est une gageure. Deux piscinistes, trois femmes de ménage et deux jardiniers veillent en permanence à l'entretien des locaux communs et privés. Le tout pour 250 francs par mois. Un chauffeur est disponible en tout temps sur demande. Et il est possible de faire remplir son frigo avant son arrivée. Par exemple, un appartement de 240 mètres carrés, terrasse comprise, revient à moins de 300 000 francs. Dernier avantage pour les Suisses, la société qui construit et gère la copropriété est basée en Suisse, ce qui simplifie l'achat et rassure le client. ■

GÉRARD DESION

www.impulsionconstruction.com
www.nosybe-prestige.ch