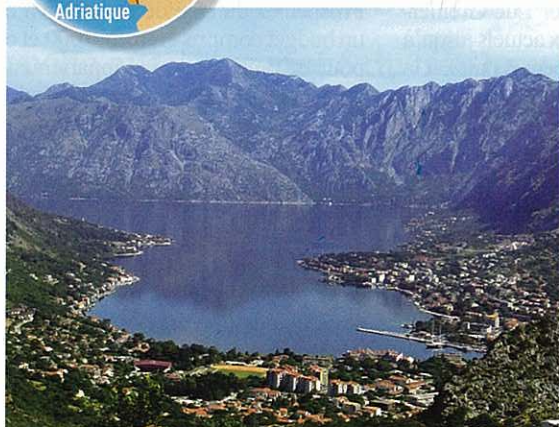


maison de 250 m<sup>2</sup> à quelques centaines de mètres de la plage, du côté de Zarzis ou de Houmt Souk. Si la plus grande des îles des côtes d'Afrique du Nord dispose sans aucun doute d'un énorme réservoir de plus-values, la profusion d'intermédiaires incite toutefois à la prudence. « Rien que sur les quinze derniers jours, il s'est ouvert sept agences immobilières à Zarzis. Et rien n'indique qu'elles seront là dans trois mois », met en garde Jean-Claude Petit. Attention aussi aux samsars (marchands improvisés dans l'immobilier), qui réclament de l'argent de la main à la main et proposent des maisons pas toujours disponibles à la vente ou des terrains en zone agricole pourtant interdits aux étrangers. Pour partir sur de bonnes bases, choisissez un intermédiaire agréé par le gouvernorat (le gérant de l'agence doit être tunisien, titulaire d'une maîtrise en droit dans le secteur immobilier), et un avocat d'Etat lors de la signature du compromis de vente.



## ➔ Monténégro Un petit pays à découvrir d'urgence



7 000 euros le mètre carré, le prix du luxe dans la cité médiévale de Kotor.

Catherine Zeta-Jones ou Michael Schumacher y auraient déjà acheté une propriété. Dans le prolongement de la Croatie, où les prix sont désormais au sommet, le Monaco des Balkans joue discrètement la carte du luxe, avec ses demeures qui frôlent la barre des 5 millions d'euros. Ce petit pays, indépendant depuis 2006, est en plein boom depuis que le milliardaire Roman Abramovitch a décidé d'y investir 300 millions de dollars. « Les prix ont certes doublé en deux ans, mais la hausse va continuer dans les années qui viennent, estime Olivier Lambert, juriste spécialisé dans l'investissement immobilier international. La demande est très importante, le territoire étroit et l'offre forcément limitée. Les prix se stabiliseront quand le Monténégro adhèrera à la Communauté européenne d'ici sept à huit ans ». Alléchée de surcroît par un taux d'imposition sur les opérations immobilières de 2 %, la clientèle, majoritairement russe, mais



PREMIERS PRIX FRANÇAIS

## Du préfabriqué dans la Venise verte

● Imaginez un site résidentiel dans le parc naturel du marais poitevin : autour d'un ensemble de villas, des espaces dédiés aux loisirs (minigolf, piscine...). Pour préserver la tranquillité des résidents, les voitures sont stationnées sur les parkings attenants. Le premier programme Imoé de Sansais-la-Garette ressemble comme deux gouttes d'eau à une résidence de loisirs. Seule différence : ses maisons seront en préfabriqué. « Nous utilisons de véritables matériaux de construction mais tout est posé, il n'y a pas de fondations, nous souhaitons préserver l'environnement », explique Erwan Dréan, chef du projet chez le promoteur Celeos. Son ambition ? Permettre à une clientèle pas spécialement fortunée de disposer d'un lieu

où se retrouver en famille ou avec des amis le week-end ou pendant les vacances. « C'est une formule pour urbains à la recherche d'un habitat du temps libre », précise-t-il. Les maisons de deux chambres (40 m<sup>2</sup>) sont vendues entre 97 000 et 99 000 euros, et celles de trois chambres (55 m<sup>2</sup>) entre 107 000 et 110 000 euros. Ajouter 15 000 à 20 000 euros pour l'électroménager et les meubles. « Des prix qui démocratisent la résidence secondaire. D'autant que les produits pourront être loués entre 400 et 900 euros la semaine via notre partenaire Interhome », observe Erwan Dréan. Seul bémol, les acquéreurs se retrouvent à l'arrivée propriétaires d'une parcelle de terrain, située certes dans un parc naturel, mais non constructible.

aussi italienne, allemande et britannique, investit d'ores et déjà à tour de bras dans ce pays montagneux baigné par l'Adriatique. Sur la côte, les prix démarrent autour de 1 500 euros le mètre carré, et grimpent à 5 000 euros à Kotor, ville entourée d'une muraille médiévale, inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Les programmes neufs des complexes immobiliers de luxe partent comme des petits pains, entre 4 000 et 7 000 euros le mètre carré. Visez les emplacements de premier choix, en bord de mer, du côté de Tivat, de Budva, de Sveti Stefan et d'Ulcinj. Ainsi que les six stations balnéaires que le gouvernement prévoit d'ouvrir aux investisseurs étrangers pour mettre en valeur la Pelika Plaza, plage de treize kilomètres proche de la frontière albanaise. ➤➤