

Vallarta, une valeur sûre.

Avant tout, un peu de précision pour les puristes, Vallarta ? Plutôt, je veux dire toute la baie, la Bahía de Banderas comme elle est décrit froidement dans les livres de géographie. Lieu paradisiaque, partagé par les États de Jalisco et de Nayarit. *Vallartita* en diminutif, comme certains d'entre nous l'appelons, comme si elle était notre plus jeune de nos filles ou pour montrer plus d'affection et oublier qu'elle a tellement grandi, cette petite ville pittoresque de pêcheur, Puerto Vallarta. Sa beauté et son attraction est telle qu'elle a fait connaître les rivages voisins. Au sud, la commune de Cabo Corrientes et ses belles plages et baies comme Tehuamixtle, appelé *Tehua* par les copains. Au nord, des paradis innombrables à parcourir comme la baie de Sayulita et plus nord San Francisco, de nouveau par affection ou pour éviter la confusion avec l'autre San Francisco aux Etats-Unis, nous l'appelons *San Pancho*.

Vallarta, une valeur sûre? Ceci devait être le titre de cet article, mais pas du tout, il n'y a pas besoin de se questionner, sans aucun doute, Vallarta est une valeur sûre ; par ses habitants, son histoire, l'emplacement, la topographie, son climat, ses infrastructures, les activités, les services et bien d'autres facteurs qui font de cette destination un endroit idéal pour vivre et investir dans l'immobilier.

Puerto Vallarta, situé dans le centre de la Bahía de Banderas, est considéré comme l'une des 48 plus belles baies du monde, comme la baie du Mont Saint Michel en France, la Toussaint au Brésil, Bahia de San Francisco aux Etats-Unis ou dans le Golfe du Saint-Laurent au Canada la Baie des Chaleurs et la Baie de Tadoussac.

Avec une population de 300,000 habitants, Vallarta attire près de 3 millions de visiteurs par an, elle est la deuxième destination touristique plus importante au Mexique. Son aéroport international reçoit plus de 450 vols par semaine venant des principales villes du Mexique, les Etats-Unis et Canada. Son terminal maritime, qui a récemment été modernisé et agrandi, a capacité de recevoir trois navires de croisière en même temps, reçoit plus de 200 bateaux par an de prestigieuses croisières. Le réseau routier national en rénovation constant et l'expansion permanente, permet l'accès à Puerto Vallarta depuis l'intérieure du pays et jusqu'à la frontière avec les Etats Unis d'Amérique. Guadalajara, la deuxième ville du Mexique, est à moins de 4 heures d'autoroute et vous pouvez arriver aussi aux premières villes américaines en 24 heures.

Entouré par les montagnes de la Sierra Madre Occidental, qui en plus de sa grande beauté et richesse tropicale, elles forment une barrière naturelle contre les cyclones. Ceux-ci ne sont pas communs dans la région et ils n'ont eu que peu d'impact sur Vallarta.

Avec son climat tempéré et tropical presque toute l'année, Vallarta restera toujours une destination idéale pour échapper aux climats rigoureux du Nord pendant les mois d'hiver. Une caractéristique unique de Vallarta est l'existence d'une activité continue toute l'année, cela est dû à l'importante population locale, le climat et l'emplacement géographique. Vallarta offre d'innombrables activités sociales, culturelles et sportives ainsi qu'un large éventail de festivals et d'options gastronomiques toute l'année, pas seulement destinés aux touristes, mais aussi pour les résidents à la fois mexicains et étrangers.

L'immobilier est un moteur important de l'économie de Vallarta. Ceci n'est pas surprenant, d'après les attribues mentionnés. Autant les étrangers comme les mexicains veulent investir dans un endroit sûr et attractif. En plus de profiter pleinement de leur propriété, ils bénéficient également de sa plus-value. Avec des caractéristiques idéales pour vivre, ou pour les vacances, ou tout simplement comme investissement; la valeur qualité-prix de l'offre immobilière à Vallarta est excellente. Il existe peu d'endroit au monde où on obtiens autant pour son argent. Le marché immobilier à Vallarta depuis 15 ans n'a cessé de croître. L'inventaire et la qualité de l'offre a augmenté avec des prix qui sont restés raisonnables par rapport au coût élevé de destinations comparables comme Hawaï, la Californie, Los Cabos et Cancun. A Vallarta, vous pouvez avoir une propriété sur la plage à partir de \$200,000 dollars USD et même à proximité de la plage pour environ \$100,000. Pour ceux qui recherchent le luxe, l'offre n'a pas de limite avec de propriétés allant jusqu'à plusieurs millions de dollars.

Il faut souligner que le marché immobilier à Vallarta a été principalement caractérisé par des acheteurs qui n'ont pas eu besoin d'un financement et les opérations se sont effectuées au comptant. Dans certains cas, les acheteurs ont prit un peu de financement, soit par des agences locales ou par le refinancement des leurs propriétés à l'étranger. Ceci a été crucial pour la stabilité des prix de vente, qui sont en effet descendu, mais pas dans les proportions vu dans d'autres pays. Vallarta n'est pas non plus un marché avec des propriétés saisis ou en faillite, elles existent mais elles sont une exception.

Le coût de la vie et surtout les coûts impliqués dans une propriété sont très raisonnables. Taxes foncières et coûts d'entretien sont bien en dessous des destinations comparables. Une propriété de \$400.000 USD génère une taxe foncière d'environ \$ 5.000 pesos MN par an.

La situation économique mondiale a eu pour effet à Vallarta une réduction du nombre de transactions immobilières et d'une diminution dans la construction de nouveaux développements. Clairement aujourd'hui, le marché est orienté à la faveur des acheteurs, avec plus d'offre que de demande. C'est certainement le moment idéal pour faire des acquisitions, car après les baisses de prix ceux-ci sont désormais stables et ont s'attend a des augmentations dès la saison prochaine. Avec le nombre et la variété d'offres actuelles, il est encore plus nécessaire et important d'employer des experts et des agents immobiliers pour aider à trouver la meilleure option pour les acheteurs.

J'ai mentionné brièvement quelques-uns des nombreux facteurs qui rendent Puerto Vallarta et la Bahía de Banderas une valeur sûr d'investissement immobilier, qui représente non seulement un moyen d'assurer le patrimoine, mais pour gagner une appréciation et plus-value solide au fil du temps. Comme toute décision d'investissement, il est important de la faire avec une pleine connaissance, pour cela il est fondamental d'utiliser les services professionnels d'agences immobilières. L'Association Mexicaine des Professionnels de l'Immobilier (AMPI) est l'organisme national qui regroupe les professionnels de l'immobilier et qui ont l'obligation de se conformer aux directives strictes d'éthique, avoir les connaissances, suivre une formation continue et avoir une expérience prouvé.

Ignacio Purpon

ignacio@beachbay.mx

Propriétaire et courtier de Beachbay Propriétés, membre de l'AMPI et certifié CIPS (Certified International Property Specialist).

