



Anbalaba

PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE
BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE



“Baie du Cap, Village Créole, Village de la mer des pirogues qui remuent leurs hanches au rythme du vent et de la vague que berce le Séga... Anbalaba”
- Vaco

Depuis la création d'Anbalaba, l'équipe a toujours été inspirée par le célèbre artiste mauricien Vaco Baissac. Vaco est à l'origine de l'identité du Domaine d'Anbalaba, notamment de son logo coloré et de la fresque de son esplanade.



NOTRE PROGRAMME IMMOBILIER IRS



DANS UN ENVIRONNEMENT PARADISIAQUE, PROCHE DES SPOTS DE KITE SURF, À DEUX PAS DE L'HERITAGE GOLF CLUB ET DE NOMBREUX SENTIERS DE RANDONNÉE... BIENVENUE À BAIE DU CAP, BIENVENUE AU DOMAINE D'ANBALABA.



Vous souhaitez investir dans un programme immobilier unique sur une île paradisiaque ?

Embarquez avec nous pour cette belle aventure et vivez l'Île Maurice, la vraie.

Le Domaine d'Anbalaba est le nouveau lieu de vie développé pour les investisseurs étrangers dans le sud de l'Île Maurice. Notre domaine immobilier est le seul de l'île à être ancré dans un **village de pêcheurs**, il s'adresse aux personnes souhaitant s'intégrer dans la vie locale. Ici, les résidents de nos villas, maisons et appartements côtoient au quotidien les habitants.

Si beaucoup d'infrastructures touristiques ont émergé au Nord ces dernières années, le Sud a lui fait le choix d'un développement alternatif et raisonné pour préserver sa qualité de vie et nous nous inscrivons pleinement dans cette démarche.

Dans un écrin de nature entre la montagne du Morne Brabant et les meilleurs spots de kite surf de l'île, la région est de plus en plus prisée par **les investisseurs en quête d'authenticité**. En combinant loisirs, calme et commodités, il offre un cadre résidentiel enchanteur qu'il est de notre devoir de conserver.

C'est sur les hauteurs de Baie du Cap, dans un environnement exceptionnel, avec l'Océan Indien à perte de vue, que nous vous proposons d'investir, de vous investir. Les résidents réalisent ici bien plus qu'un achat immobilier : à chaque vente d'un bien, une partie des revenus est reversée à notre fondation dédiée aux **actions sociales** menées pour le développement du village.



Promoteur, constructeurs, salariés et investisseurs, nous sommes tous acteurs de cette belle histoire où l'engagement humain est au cœur du projet.

Aujourd'hui, le Domaine d'Anbalaba a livré aux nouveaux propriétaires ses **5 premières villas. 18 appartements** dont certains sont encore en vente, sont en cours de construction pour une livraison en septembre 2024.

D'ici quelques semaines, nous commencerons un nouveau chapitre, avec le début de la deuxième phase du programme : le lancement de la construction de **14 villas bioclimatiques** et d'un écolodge de luxe.

UNE AVENTURE FAMILIALE

Pour mieux comprendre la philosophie et l'engagement humain d'Anbalaba, il faut connaître le promoteur du programme : la famille Bouigue.

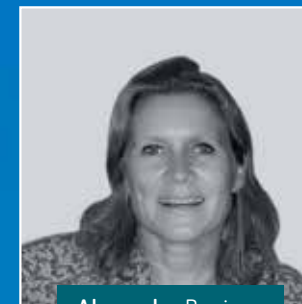
Créée en 2000 par **Gilles Bouigue**, la **société Bouigue Développement** est active depuis plus de 23 ans dans l'immobilier de luxe et d'affaires, secteur dans lequel elle déploie son expertise en maîtrise d'ouvrage, en exploitation et en gestion de lieux. Bouigue Développement est notamment propriétaire de la marque By Kadrance, spécialisée dans la gestion de lieux événementiels à Paris.

Gilles Bouigue est rejoint au fil des ans par ses enfants, **Alexandra, Cécilia et Hippolyte**, qui intègrent l'entreprise familiale en apportant leurs compétences respectives en commerce et management international, en agronomie des territoires d'Outremer et en gestion financière.

Éprise de l'Île Maurice, la famille fait l'acquisition en 2007 de terres à Baie du Cap, en vue de diversifier ses actifs mais aussi de développer et de dynamiser le village. C'est ainsi que naît «Anbalaba», dont l'ambition est d'allier biens immobiliers de catégorie IRS, commerces, loisirs et équipements haut de gamme, dans un espace de vie et d'échange ouvert à tous, résidents du domaine et habitants de Baie du Cap.



Gilles Bouigue



Alexandra Bouigue



Cécilia Bouigue



Hippolyte Bouigue

Baie du Cap, village typique de pêcheurs où est situé le Domaine d'Anbalaba

LE DOMAINE D'ANBALABA

Sur plus de 15 hectares, entièrement sécurisé et profondément ancré dans la vie du village, Le Domaine d'Anbalaba combine des espaces de loisirs, de rencontre et de partage sous forme de boutiques, de restaurants et de services organisés autour d'une place de marché à ciel ouvert.



Dans le respect et l'harmonie de l'art de vivre mauricien, nous attachons une importance particulière à la préservation des espèces endémiques. Le domaine comprend une pépinière de plantes tropicales qui s'étend sur plus d'un hectare.

Masterplan

- > 1 **Nos bureaux** sur la place du marché artisanal avec la fresque de Vaco, l'ancien commissariat de police, véritable témoin du patrimoine de Baie du Cap entièrement restauré et un distributeur MCB
- > 2 **L'écologie Nomadic Anbalaba** comprenant le spa et la conciergerie
- > 3 **Les Vues d'Anbalaba** - 18 appartements de 3 chambres, offrant un panorama à couper le souffle : en construction, livraison septembre 2024 - quelques opportunités sont encore à saisir !
- > 4 **Les 6 terrains à bâtir** pour concevoir des villas sur mesure à votre goût
- > 5 **Les Hauts d'Anbalaba** - 5 villas de prestige pourvues de belles piscines, ouvertes sur la nature préservée du domaine et tournées vers l'océan
- > 6 **Les Villas Nomadic** - 14 villas bioclimatiques à l'architecture originale déclinées en deux modèles
- > 7 **Les Terrasses d'Anbalaba** - 5 sublimes maisons en terrasse avec piscine : déjà livrées à leurs propriétaires
- > 8 **La place du village** avec les commerces, pour faire son marché en toute convivialité, des espaces de bureaux à louer et le parking à bateaux

Les biens immobiliers du DOMAINE D'ANBALABA



INVESTIR SOUS LE RÉGIME DE L'IRS

Au-delà d'un cadre de vie exceptionnel, l'Île Maurice offre des régimes fiscaux avantageux pour les investisseurs étrangers. C'est le cas de l'IRS, ou Integrated Resort Scheme, un investissement immobilier en pleine propriété, accessible aux non-citoyens.

Devenir propriétaire d'un bien à l'Île Maurice, c'est bénéficier d'une convention de non-double imposition avec 43 autres pays, dont la France, et d'une fiscalité douce : pas d'impôts sur les dividendes ni sur les plus-values.

L'accession à la propriété sous le régime de l'IRS se traduit également par la taxation à 15% seulement des revenus. Il faut aussi savoir qu'à Maurice de nombreuses taxes n'existent pas : taxe d'habitation, taxe foncière ou droit de succession.

Ces incitations fiscales font de Maurice une destination très attractive pour les investisseurs étrangers.

Le statut de résident permanent attribué aux acheteurs, à leur conjoint et enfants dépendants jusqu'à 24 ans est un autre des avantages accordés par l'IRS.

Maurice est une destination touristique populaire, ce qui occasionne une forte demande de locations saisonnières.

Beaucoup d'acquéreurs sont des étrangers qui ne résident pas sur l'île et il peut être difficile de s'assurer de la bonne gestion de ce patrimoine. Raison pour laquelle ils font appel à un professionnel chargé de leur **gestion locative**.

Nous offrons ce service de standing à nos résidents qui peuvent ainsi louer leur bien et obtenir un complément de revenu faiblement imposé. Ils profitent également de leur propriété quand ils le souhaitent.

Fiscalité et rentabilité

NOUS ESTIMONS LA
RENTABILITÉ À 4% POUR UN
TAUX D'OCCUPATION DE 50%



LES TERRASSES D'ANBALABA

VENDUES ET LIVRÉES

● Maisons et terrains



LES TERRAINS À BÂTIR

pour concevoir la
villa de vos rêves



Les maisons Pomelo en espalier du Domaine d'Anbalaba proposent des beaux espaces de vie de plus de 215 m² sur des parcelles entre 765 et 1 020m². Conçues dans un total esprit de bien-être, elles se distinguent par leur conception originale en terrasse.

D'une superficie de 2 000 à 3 000 m², les terrains libres et viabilisés du Domaine d'Anbalaba permettent de concevoir des villas personnalisées d'une surface constructible de 500 à 600 m².

Offrant la possibilité de posséder un bien à l'identité unique, ces parcelles disposent de **vues panoramiques sur le lagon** et dominent le Domaine d'Anbalaba.

LES VUES D'ANBALABA

LIVRAISON SEPTEMBRE 2024



“

Privilégiant une parfaite intimité, nos appartements de 180 m² sont dotés de 3 chambres. Ils offrent le luxe rare de profiter d'un magnifique panorama sur la barrière de corail et d'avoir pour seul horizon, l'océan à perte de vue.

Terrasse et jardin >

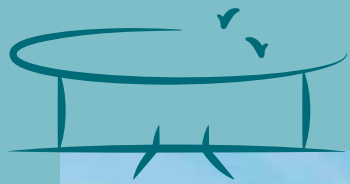


Ouvert sur une grande varangue, le beau volume de l'espace de vie de 46 m² invite aux moments de partage.

Les deux chambres de 15 m², ainsi que la suite parentale de 33 m² donnant sur un balcon, favorisent une parfaite quiétude.

Les espaces sont prolongés vers l'extérieur grâce à de belles terrasses et des espaces privés verdoyants en rez-de-jardin. Les résidents profitent du calme de cet endroit en toute intimité, les Vues d'Anbalaba ayant été conçues pour éviter le vis-à-vis.

Une grande piscine de 25 m est partagée, entre les habitants des appartements uniquement, pour apporter au lieu ses instants de convivialité.



LES VILLAS NOMADIC

● Villas bioclimatiques



“

Nos 14 villas Nomadic se situent dans un écrin de verdure longeant l'allée de manguiers et son rivelet. Elles offrent une vue à couper le souffle sur le lagon et l'océan et sur l'emblématique Morne Brabant. La conception des structures est basée sur une architecture créole typiquement mauricienne.



Les villas de 210 et 216 m² sont conçues de manière **bioclimatique** adaptée à un environnement tropical. Elles garantissent ainsi à leurs habitants un confort optimal sans besoin de climatisation dans les espaces de vie.

Elles se différencient par un aménagement original : la grande **pièce de vie de 55 m²** accessible par l'entrée se trouve en réalité au premier niveau ce qui optimise la luminosité.

Elle s'ouvre sur une vaste véranda de 60 m² qui permet de vivre dehors toute l'année et de profiter de la magnifique vue dégagée sur le lagon et l'océan.

Les deux belles chambres situées en rez-de-jardin donnent un accès direct à la terrasse et à la piscine privée. D'une surface de 19 et 17 m², elles ont chacune leur salle de bain.

La possible construction d'une dépendance offrira une ou deux chambres supplémentaires ainsi qu'une salle de bain.

Le garage et sa remise sont équipés de panneaux solaires.



Nous proposons deux villas très différentes :

Villas Guetali



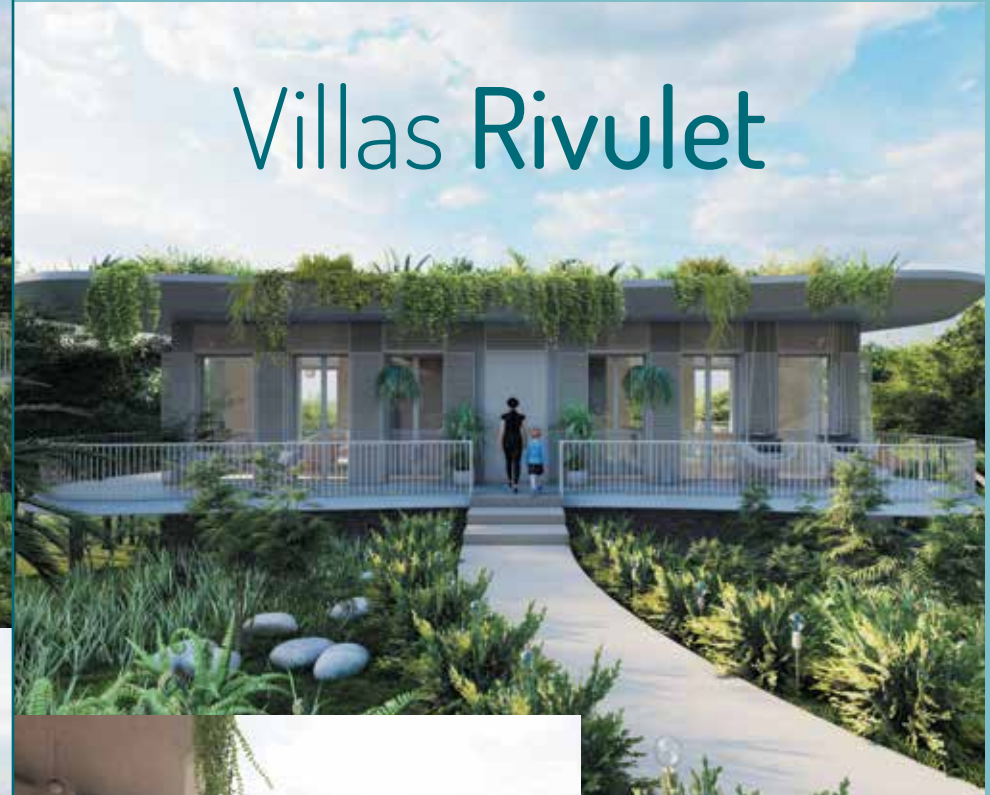
> Les six villas Guetali offrent une expérience plus traditionnelle avec son architecture inspirée des demeures d'antan.



“

Les résidents des villas Nomadic seront membres du resort Nomadic Anbalaba. Ils bénéficieront ainsi d'un accès privilégié au restaurant, au bar, au spa et aux installations sportives de l'écologie.

Villas Rivulet



> Les huit villas Rivulet à l'architecture plus moderne comportent un toit végétal et des espaces verts luxuriants.



L'équipe de Nomadic Anbalaba effectuera la maintenance des villas et des espaces extérieurs.



NOMADIC ANBALABA

● Écolodge de luxe



Nomadic Escape est une marque d'hébergement de plein air qui s'inscrit dans une démarche de voyage durable. En soutenant l'économie locale et dans le respect de l'environnement, son objectif est d'immerger les voyageurs dans des lieux préservés en pleine nature.

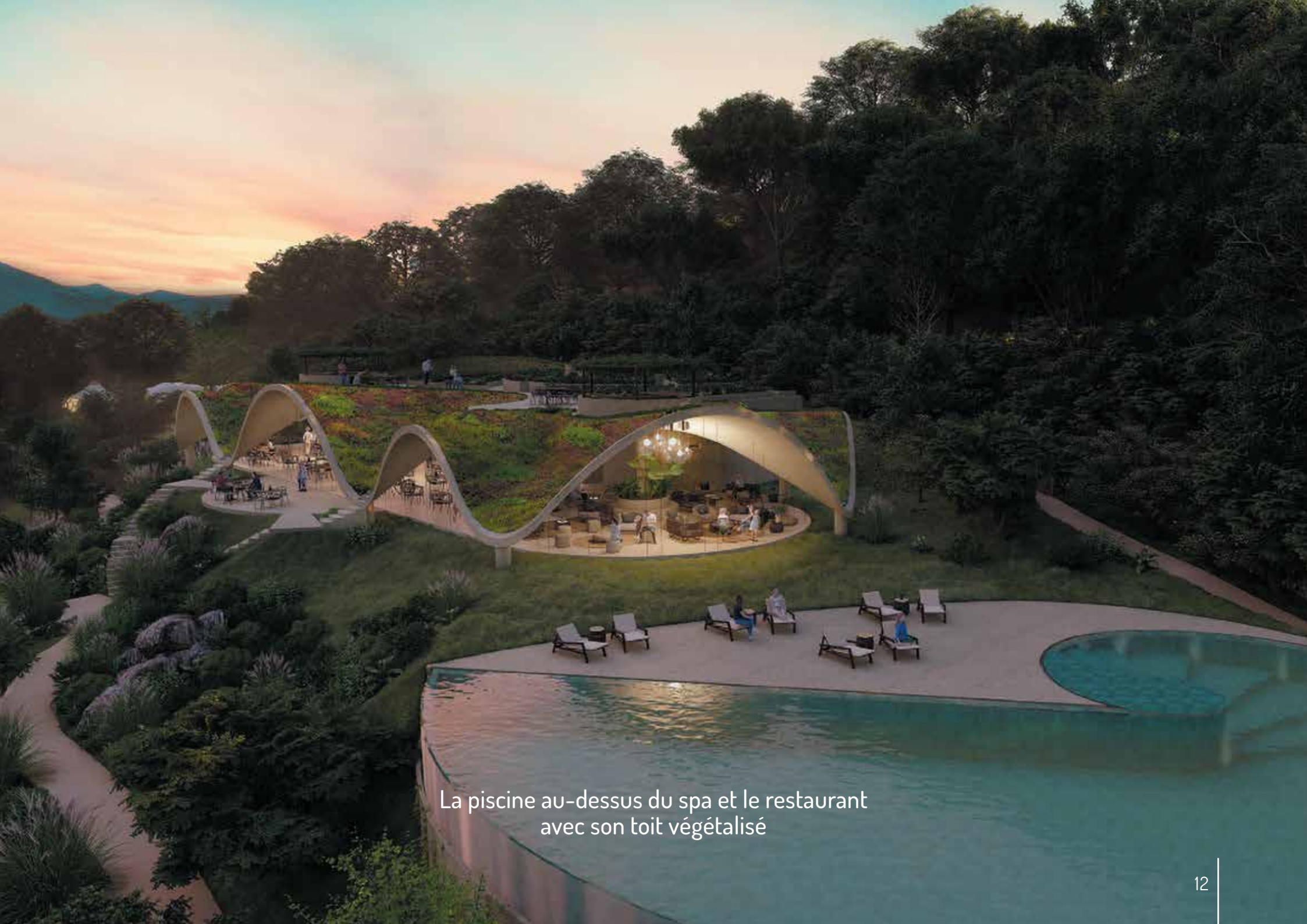


L'écologie Nomadic Anbalaba offrira **20 cocons privés de luxe**. Sans vis-à-vis, chaque lodge aura une vue sur le lagon turquoise.

Avec son aménagement paysager en permaculture et son **restaurant au toit végétal**, l'écologie s'inscrit pleinement dans la philosophie d'Anbalaba. S'adressant à des visiteurs en quête de nature, de calme, aux amateurs de randonnées et de kite surf, ils profiteront d'une situation géographique exceptionnelle.

Les résidents du domaine auront accès à tous les équipements de l'hôtel. Il comprendra : un **bar**, un **restaurant**, un **spa** situé sous la **piscine** et des installations sportives dont une **salle de sport**, un **terrain de paddle** et un **parcours de santé sur un hectare**.

> Cocons privés de luxe



La piscine au-dessus du spa et le restaurant
avec son toit végétalisé

UN LIEU DE VIE PARTAGÉ

● Anbalaba Village



De nombreux événements sont organisés pour faire vivre le village et créer du lien entre résidents et habitants. C'est le cas du Anbalaba Live Music, un festival de concerts qui mobilise des artistes mauriciens de renom ou encore du marché artisanal qui rassemble des producteurs locaux et des créateurs mauriciens.



“ Le Domaine d'Anbalaba se veut avant tout comme un endroit de partage et d'échange.

Son développement a été pensé pour répondre aux besoins quotidiens de chacun, résidents du domaine comme habitants du village.

Sécurité et convivialité se conjuguent alors sur la place du « village d'Anbalaba » où l'on peut flâner dans ses boutiques, faire ses courses 7j/7 grâce à son supermarché et disposer de tous les commerces de proximité nécessaires : **pharmacie, salon de beauté, boulangerie, quincaillerie, loueur de vélos et de scooters**, etc.



> Le Marché Artisanal





STATION A

L'équipe de Station A >



● Restaurant

Le restaurant travaille des produits frais et locaux dont de nombreux fruits, légumes et herbes aromatiques sont issus de notre propre pépinière. Il propose **une cuisine variée aux accents mauriciens.**

Ouvert en soirée les vendredis et samedis, il s'anime alors pour le weekend avec des concerts sur sa terrasse.

Comme pour les employés des chantiers du domaine, nous mettons un point d'honneur à recruter les membres de l'équipe Station A à Baie du Cap et dans les alentours, toujours dans le but de développer le village économiquement et socialement.



Premier équipement en fonction du Domaine, le restaurant Station A se trouve sur l'esplanade d'Anbalaba, face à la mer.

ANBALABA SOCIAL COMMUNITY (ASC)



Le Domaine d'Anbalaba est profondément lié à la localité de Baie du Cap et ses habitants. La mission de notre fondation ASC est dédiée à l'amélioration de leur cadre de vie et à la promotion des talents locaux.

Notre objectif est de mobiliser toutes les énergies possibles pour dynamiser le village, créer du lien et apporter des instants de bonheur partagés entre tous : habitants, résidents du domaine, clients de l'écologie et du restaurant...

Nous sommes engagés depuis 2022 aux côtés de l'association Drip. Cet investissement a abouti à la mise en place de l'atelier des enfants, soutenu par la présence de leurs parents lors de différentes activités. Notre action commune a également permis de créer une plateforme communautaire, devenue l'association enregistrée par le Registrar of Association, sous le nom de "Makonde".



Remise de certificats aux habitants. Une partie d'entre eux a reçu une formation sur le leadership, en collaboration avec le ministère Mauricien de l'Autonomisation de la Jeunesse, des Sports et des Loisirs. Quant aux autres, ils ont bénéficié de la formation YEPAD (Youth Empowerment Program Against Drugs), agréée par le Ministère de la Santé et du Bien-Être.

Candlelight, organisée en hommage aux personnes décédées du Sida et celles atteintes par cette maladie. Nous avons eu l'honneur d'accueillir le chanteur mauricien Eric Triton qui participe régulièrement à nos actions.

Fête de la Musique à Baie du Cap avec de nombreux artistes et Dj qui ont assuré le show dans le village.





PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE

Île Maurice : Royal Road - Baie Du Cap Tél : +230 622 1139 | France : 22, Rue d'Aumale - 75009 Paris Tél : +33 (0)156 02 03 13
Contact : contact@anbalaba.com | Web : www.anbalaba.com



Bouigue Développement (Maurice) Ltée - Filiale de SNC Bouigue Développement au capital de 6 953 000 euros - 48, rue La Bruyère 75009 Paris France - RCS Paris B 429 337 637.

Mentions légales : Ce programme a été certifié IRS par le Board Of investment le 31 juillet 2014 sous le régime Investment Promotion Act 2000 et Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Régulations 2007. Les documents commerciaux utilisés par le Promoteur et ses représentants pour la commercialisation des produits immobiliers d'Anbalaba sont des illustrations artistiques et ne peuvent être considérées comme une offre contractuelle. Le promoteur se réserve le droit d'effectuer de changer et/ou modifier à tout moment le contenu de n'importe quel matériel promotionnel et/ou n'importe quel aspect des offres générales pour n'importe quelle raison et à sa seule discrétion. Aucun engagement du Promoteur ou de ses représentants, autres que ceux réalisés par écrits et signés, ne constituera une obligation contraignante pour le Promoteur ou ses représentants d'honorer cet engagement présumé.

Illustrations ©Vaco | Photographies ©Shutterstock - ©Jasheel Ramphul - ©Jeremie de Gersigny - ©Jean-Jacques Fabien - ©Jacques Rocca Serra - ©Bamba Sourang - ©Christian Bossu-Picat - © MTPA, Croquis ©Morphos Architects | Perspectives ©Three Motions Ltd ©Nomadic Resort | Illustrations non contractuelles

©Propriété de Bouigue Développement (Maurice) Ltée - Août 2023



Anbalaba

PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE
BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE

WWW.ANBALABA.COM