



# Anbalaba

PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE  
BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE







# 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 au cœur d'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** sont en cours de construction pour une livraison en septembre 2024.

Depuis quelques mois, un nouveau chapitre s'écrit dans l'histoire d'Anbalaba avec le début de la deuxième phase du programme : la construction des **14 villas bioclimatiques**, de notre **écologie de luxe**, du **centre sportif** et d'un **supermarché**.

# UNE AVENTURE FAMILIALE

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.

Au fil des années, ses trois enfants, Alexandra, Cécilia et Hippolyte ont rejoint l'entreprise familiale.

Alexandra Bouigue est aujourd'hui la directrice générale de la marque By Kadrance spécialisée dans la gestion de lieux événementiels à Paris et du Bateau Phare.

En 2007, la famille Bouigue fait l'acquisition de terres à Baie du Cap, en vue de diversifier ses actifs

mais aussi de développer et de dynamiser le village. C'est ainsi qu'**Hippolyte Bouigue** prend les commandes du Domaine d'Anbalaba. Son ambition est de créer un lieu de vie et d'échange ouvert à tous : résidents du domaine, habitants de Baie du Cap et vacanciers.

Le domaine héberge une pépinière de plantes dont un grand nombre est endémique et une cocoteraie. Elles sont exploitées sous la marque Hortus, fondée par Cécilia Bouigue.

Cécilia est également la directrice de LTDS qui est en charge des terrassements et aménagements paysagers du programme.



**Hippolyte Bouigue**  
Directeur Général du Domaine d'Anbalaba

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



# MASTER PLAN

## BAIE DU CAP



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. Notre domaine comprend une pépinière de plantes tropicales qui s'étend sur plus d'un hectare.

# LE DOMAINE D'ANBALABA

1

**Restaurant Station A** sur la place du marché 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

4

**Les Hauts d'Anbalaba** - 11 terrains à bâtir pour concevoir des villas sur mesure à votre goût

5

**Les Villas Nomadic** - 14 villas bioclimatiques à l'architecture originale déclinées en deux modèles

6

**Les Terrasses d'Anbalaba** - 5 sublimes maisons en terrasse avec piscine : déjà livrées à leurs propriétaires

7

**La place du village** avec tous les commerces de proximité nécessaires et des espaces de bureaux à louer

8

**Le complexe sportif** avec un terrain de paddle, de pétanque, une salle de sport et un espace détente avec babyfoot, billard et tennis de table

Le site en août 2024



# 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 5,5% POUR UN TAUX  
D'OCCUPATION DE 50%

# LES TERRASSES D'ANBALABA

VENDUES ET LIVRÉES

● Maisons



“

Les Pomelo proposent des beaux espaces de vie de plus de 215 m<sup>2</sup> sur des parcelles entre 765 et 1 020m<sup>2</sup>. Conçues dans un total esprit de bien-être, elles se distinguent par leur conception originale en terrasse.

# LES VUES D'ANBALABA

VENDUS - LIVRAISON FIN 2024

● Appartements



**AFRICAN  
PROPERTY  
AWARDS**  
DEVELOPMENT

**LAUFEN**

BEST APARTMENT  
/ CONDOMINIUM  
DEVELOPMENT  
AFRICA

Les Vues D'Anbalaba  
by Bouigie Développement

**2023-2024**



“

Privilégiant une parfaite intimité, nos appartements de 180 m<sup>2</sup> 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.

# LES TERRAINS À BÂTIR

pour concevoir la villa de vos rêves



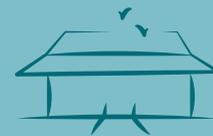
“

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

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 VILLAS NOMADIC



VILLAS GUETALI



VILLAS RIVULET

# 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.

Nos villas Nomadic sont bioclimatiques et adaptées à un environnement tropical. Elles garantissent ainsi à leurs habitants un confort optimal sans besoin de climatisation dans les espaces de vie.

Leur aménagement est original : la grande **pièce de vie de 55 m<sup>2</sup>** accessible par l'entrée se trouve au premier niveau ce qui optimise la luminosité.

Elle s'ouvre sur une vaste varangue de 60 m<sup>2</sup> 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 en suite situées en rez-de-jardin donnent un accès direct à la terrasse et sa piscine privée.

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

Avec un système de ventilation croisée grâce à leurs deux entrées, la circulation de l'air est double. Ceci, ainsi que les spécificités techniques du toit de chaque modèle, permet de baisser la température de 2 à 3 degrés.

Chaque villa est équipée de chauffe-eaux à panneaux solaires et d'une mini station d'épuration. Le recyclage des eaux grises des habitants sert à irriguer le jardin.

Le garage et sa remise sont équipés de panneaux solaires.



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



*Toit en tôle enduite d'isolant thermique*

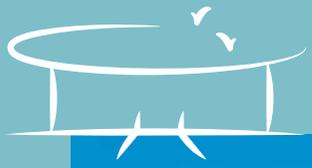
# VILLAS GUETALI

210 M<sup>2</sup> - 2 À 4 CHAMBRES



> LES 6 VILLAS GUETALI  
À L'ARCHITECTURE INSPIRÉE  
DES DEMEURES D'ANTAN





Toit végétal accessible

# VILLAS RIVULET

216 M<sup>2</sup> - 2 À 3 CHAMBRES



> LES 8 VILLAS RIVULET  
À L'ARCHITECTURE  
AVANT-GARDISTE

“

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 bioclimatiques

A modern, bright living room with large windows, white furniture, and a glass coffee table. The room features a white sofa, two white armchairs, and a glass coffee table. In the background, there is a kitchen area with a wooden island and a refrigerator. The room is filled with natural light from the large windows.

**rochebobois**  
PARIS

Nous collaborons avec Roche Bobois pour l'ameublement et la décoration des Villas Nomadic.  
Les propriétaires peuvent, s'ils le souhaitent, commander un pack déco conçu spécialement pour les Nomadic et spécifique à chaque modèle.



*Intérieur d'une Rivulet meublé et décoré par Roche Bobois*



# NOMADIC ANBALABA

● Écolodge de luxe



Notre **écolodge** comme nos **villas bioclimatiques** sont conçues par Nomadic Resorts. L'équipe partage la vision d'une architecture simple et épurée, respectueuse de l'environnement. Elle a donc imaginé des structures parfaitement intégrées dans la nature et travaille à préserver la faune et la flore. Nomadic Resorts est connu pour concevoir des projets qui ne nuisent pas à la biodiversité afin de relier les occupants des lieux à la nature.



> Restaurant vue mer

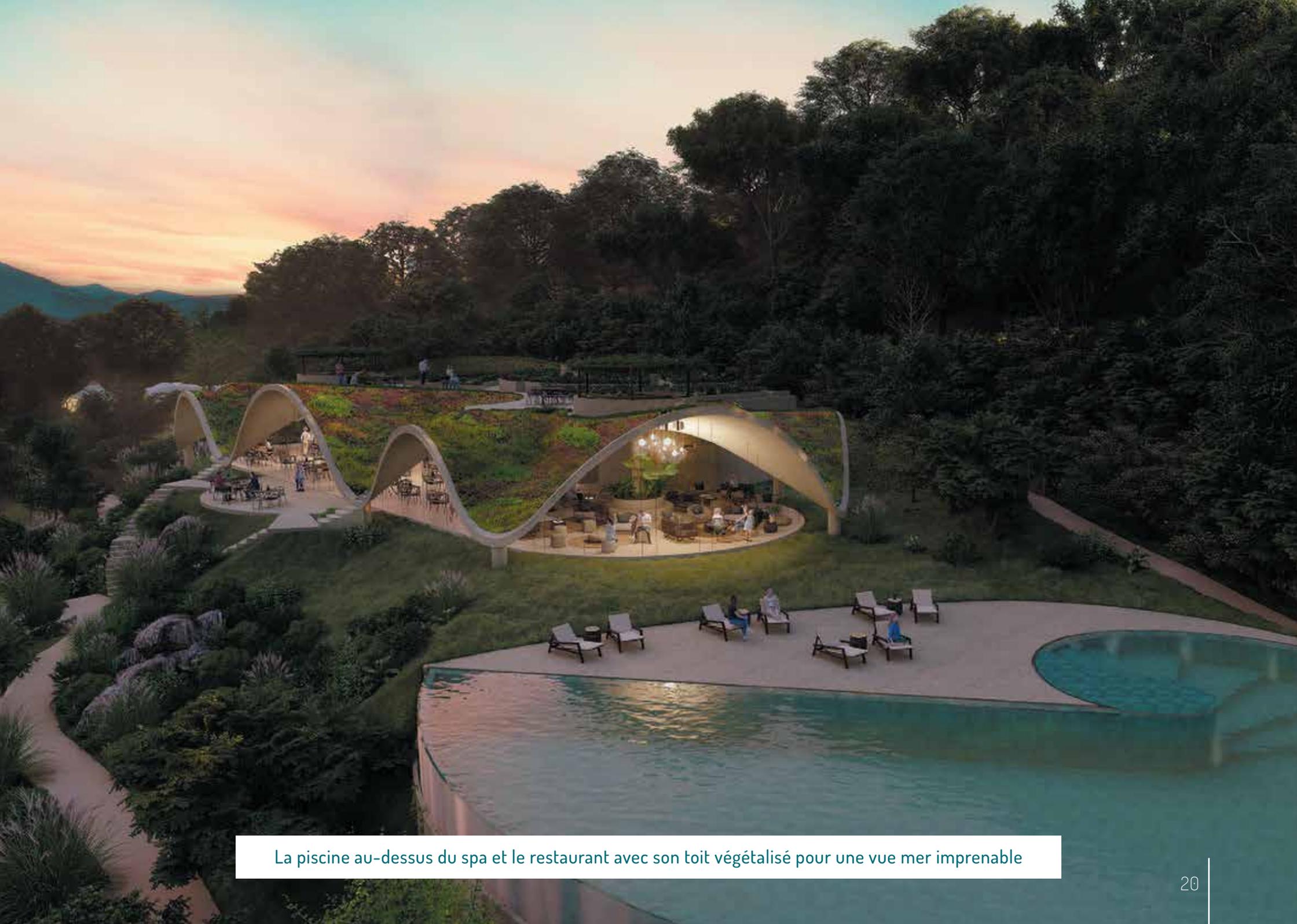


> Cocon privé de luxe

L'écolodge 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'écolodge 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**.



La piscine au-dessus du spa et le restaurant avec son toit végétalisé pour une vue mer imprenable

# 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 mensuel 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





# STATION A



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



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.

# 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".



**R**emise 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](mailto:contact@anbalaba.com) | **Web :** [www.anbalaba.com](http://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 et sans préavis 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 - ©Barnba Sourang - ©Christian Bossu-Picat - © MTPA, Croquis ©Morphos Architects | Perspectives ©Three Motions Ltd ©Nomadic Resort | Illustrations non contractuelles

©Propriété de Bouigue Développement (Maurice) Ltée - Août 2024





*Anbalaba*

PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE  
BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE

WWW.ANBALABA.COM