



Communiqué de presse

Octobre 2025

Les erreurs à éviter lors d'un achat immobilier à l'île Maurice

Le marché immobilier mauricien est certes attractif mais est aussi exigeant pour les investisseurs internationaux. S'il continue de séduire les acheteurs étrangers, c'est qu'ils sont attirés par ses plages, son climat tropical et sa fiscalité avantageuse.

L'île offre aussi de nombreuses possibilités pour une résidence secondaire ou un investissement locatif rentable.



Cependant, derrière cet attrait, certains investisseurs se heurtent à des difficultés. Manque d'information, préparation insuffisante ou choix d'emplacement inadapté : autant de facteurs qui peuvent transformer un projet prometteur en source de complications financières.

Les pièges à éviter pour un investissement immobilier réussi à l'île Maurice

Budget et frais annexes

Beaucoup d'investisseurs se concentrent uniquement sur le prix d'achat, oubliant les coûts annexes : frais de notaire, charges de copropriété, entretien, assurances, et parfois frais administratifs liés à l'Economic Development Board (EDB). Une mauvaise anticipation de ces dépenses peut transformer un investissement prometteur en source de complications financières.

Obligations juridiques et administratives

L'acquisition d'un bien à Maurice suit une législation stricte, notamment pour les étrangers. Des autorisations spécifiques et des documents complets — passeport, justificatif de domicile, références bancaires et preuve de provenance des fonds — sont indispensables. Négliger ces démarches peut entraîner des retards ou des complications juridiques.

Emplacement stratégique

L'attractivité d'un bien dépend en grande partie de son emplacement. Une villa ou un appartement mal situé, éloigné des commodités ou dans une zone peu développée, peut limiter la rentabilité locative et

compliquer la revente. À l'inverse, des secteurs dynamiques comme la côte ouest ou le sud restent particulièrement recherchés pour leur qualité de vie et leur potentiel de valorisation.

Charges de copropriété

La plupart des résidences destinées aux étrangers offrent des services communs tels que gardiennage, entretien des espaces verts ou piscine. Ces prestations impliquent des charges annuelles parfois importantes, qu'il convient d'anticiper pour éviter des tensions financières.

Revente et rentabilité

Au-delà du coup de cœur, un achat immobilier doit être envisagé comme un investissement à long terme. Les villas avec vue mer ou les biens situés dans des quartiers prisés conservent une forte valeur et offrent un bon potentiel locatif.

En résumé, acheter un bien à l'île Maurice est une opportunité attrayante, mais un projet réussi repose sur une information complète, une bonne préparation et l'accompagnement d'experts locaux. Bien anticiper budget, démarches, emplacement et rentabilité permet de transformer un achat en investissement sûr et durable.

Évolution et perspectives du marché immobilier à l'île Maurice



Après avoir identifié les pièges à éviter pour un investissement immobilier réussi, il est essentiel de comprendre le contexte et les perspectives du marché mauricien afin d'investir en toute sécurité.

Ouverture du marché aux investisseurs étrangers

Maurice s'est imposée comme une destination de choix pour les acheteurs internationaux, grâce à son cadre de vie exceptionnel et à sa fiscalité avantageuse.

Plusieurs régimes immobiliers ont été développés pour attirer les étrangers :

- **IRS (Integrated Resort Scheme)** : villas de prestige dans des complexes avec services exclusifs (spa, golf, conciergerie).
- **RES (Real Estate Scheme)** : projets résidentiels de luxe à plus petite échelle.
- **PDS (Property Development Scheme)** : biens modernes avec infrastructures écoresponsables et services premium.
- **Smart City Scheme** : villes intelligentes intégrant logements, bureaux et commerces.

Ces dispositifs ont structuré un marché immobilier sûr et attractif, capable de répondre aux attentes des investisseurs internationaux.

Chiffres clés du marché pour les étrangers

Depuis son ouverture aux investisseurs étrangers, le marché immobilier mauricien a connu un développement soutenu, notamment depuis 2020 :

- 156,6 milliards de roupies investies par des acheteurs non-citoyens
- 5 396 résidences de luxe vendues aux étrangers
- 64 % des acheteurs viennent de France (42 %) et d'Afrique du Sud (22 %)
- Prix moyen d'un bien en PDS : 500 000 à 1,5 million USD selon l'emplacement et les prestations

L'achat d'un bien à partir de 375 000 USD permet d'obtenir un **permis de résidence permanent**, un avantage majeur pour ceux qui souhaitent s'installer durablement à Maurice.

Tendances et perspectives

Le marché immobilier mauricien continue de se développer et de s'adapter aux attentes des investisseurs :

- **Villas de luxe avec vue mer** : forte demande pour les biens situés à Grand Baie, Tamarin/Rivière Noire et dans le sud-ouest (Baie du Cap, Bel Ombre).
- **Smart Cities** : les pôles urbains modernes séduisent grâce à un cadre de vie premium et des infrastructures innovantes.
- **Rentabilité locative en hausse** : la demande pour la location longue durée, portée par les expatriés et télétravailleurs, permet d'espérer une rentabilité nette de 4 à 6 %.
- **Fiscalité attractive** : pas de taxe foncière, pas de taxe d'habitation et aucune imposition sur les plus-values immobilières, renforçant l'attrait de Maurice par rapport à d'autres destinations internationales.

Investir dans la location immobilière à l'île Maurice

Au-delà de l'achat, l'immobilier mauricien offre des opportunités attractives de revenus locatifs, tant à court qu'à long terme, grâce à l'afflux de touristes et d'expatriés.

Location touristique

La location saisonnière est particulièrement recherchée, avec des tarifs à la nuitée pouvant atteindre 150 à 500 € pour les biens haut de gamme et des taux d'occupation jusqu'à 80 % pendant la haute saison (novembre à avril). La gestion locative confiée à des professionnels et couplée à des services de conciergerie permet d'optimiser les revenus.

Une licence de location de vacances délivrée par la [Mauritius Tourism Authority](#) est obligatoire pour exploiter légalement un bien en courte durée.

Location longue durée

Avec l'arrivée croissante d'expatriés et de professionnels internationaux, la location longue durée offre une source stable de revenus réguliers. Les non-Mauriciens peuvent louer librement, à condition de formaliser le contrat de location.

Facteurs de rentabilité

La rentabilité dépend principalement de l'emplacement (Nord, Ouest et Sud-Ouest de l'île), du type de bien (villas de luxe ou appartements en résidences sécurisées) et des prestations (piscine, sécurité 24/7, accès golf ou plage privée). La rentabilité nette annuelle varie généralement de 4 à 7 % pour la location courte durée et de 3 à 5 % pour la longue durée.

Gestion locative et fiscalité

De nombreux investisseurs font appel à des sociétés spécialisées pour gérer les loyers, l'entretien et les services sur mesure. L'île Maurice offre également un cadre fiscal attractif, avec un taux forfaitaire de 15 % sur les revenus locatifs nets et des conventions de non-double imposition pour les investisseurs étrangers, notamment français.

Investir au Domaine d'Anbalaba

L'investissement immobilier à l'île Maurice représente une opportunité unique de générer des revenus passifs tout en bénéficiant d'un cadre de vie exceptionnel. La réussite d'un projet repose sur le choix stratégique de l'emplacement, l'optimisation de la gestion locative et la connaissance des spécificités du marché local.



[Le Domaine d'Anbalaba](#), situé dans le sud-ouest de l'île à proximité du Morne, propose une [gestion locative premium](#), des [services de conciergerie haut de gamme](#) et une [rentabilité locative attractive](#). Cet emplacement prisé, au cœur d'un environnement naturel exceptionnel, permet de concilier performance financière et qualité de vie.

À propos du Domaine d'Anbalaba :

Le Domaine d'Anbalaba est le nouveau lieu de vie développé pour les investisseurs étrangers et les acquéreurs mauriciens dans le sud de l'île Maurice. Il est le seul programme immobilier de l'île à être intégré dans un village de pêcheurs et propose à la vente des villas, des appartements et des terrains à bâtir. Il offre plusieurs infrastructures touristiques comme un écolodge, un spa, un restaurant, etc.

Acteur engagé, le Domaine d'Anbalaba œuvre pour le développement économique et social de Baie du Cap à travers sa fondation ASC et travaille avec des architectes et paysagistes à la conservation de la nature tropicale endémique pour préserver l'écosystème de la région.

Contact Presse : Alison Gorrity - 0670739479 - alison.gorrity@anbalaba.com - www.anbalaba.com