

Acheter à l'île Maurice : tout savoir sur le projet Azuri

Outre son attrait touristique, l'île Maurice séduit aussi par ses avantages fiscaux et ses opportunités d'affaires, notamment dans l'immobilier, comme en témoigne le projet Azuri.

Hugues Lagesse
Project Executive - Iorec

L'île Maurice est certes connue pour sa fiscalité attractive : 15 % d'impôt sur le revenu, 15 % de TVA, 15 % d'impôt sur les sociétés ; à cela s'ajoute l'exonération d'impôts sur les dividendes, sur les plus-values, sur les droits de succession, et, bien sûr, sur les grandes fortunes. Mais les investisseurs étrangers ne viennent pas seulement pour rechercher une taxation avantageuse : ils veulent faire des affaires. Et les opportunités ne manquent pas ! Selon la Banque mondiale, l'île Maurice est le pays subsaharien qui offre les meilleures facilités d'affaires.

Centre financier réputé de l'Océan Indien

Situé en plein cœur du bassin india-océanique, l'île Maurice se trouve au carrefour du commerce interna-

tional, bénéficiant de surcroît d'un positionnement stratégique du fait de sa proximité avec Madagascar, l'Afrique de Sud et l'île de la Réunion.

L'île Maurice s'est développée autour des activités de service, lesquelles ont pris leur envol avec le développement rapide du secteur financier, des télécommunications, et des centres d'appel. Pour rappel en juin 2002, une cyber-cité reliée au câble SAFE (South Africa Far-East) y a été créée. C'est un câble en fibre optique sous-marin qui s'étend sur 28 000 km et assure la connexion entre l'Afrique et l'Asie. Pour l'île Maurice, c'est une avancée considérable en matière de technologies de l'information et de la communication à haut débit. De plus, le câble SAFE permet d'assurer la continuité des liaisons de communication, plus particulièrement en période de cyclone.

Au cours de la dernière décennie, l'île Maurice a réussi à s'imposer, grâce à sa base économique saine et à son emplacement stratégique, comme le centre financier international réputé de l'Océan Indien. Rien d'étonnant à ce que de nombreuses banques internationales – Barclays, HSBC... – et bon nombre d'entreprises aient choisi de s'y implanter. On y trouve une gamme complète de services destinés à la fois aux institutionnels et aux entreprises. L'île Maurice est l'endroit idéal pour créer une entreprise de services financiers ; c'est aussi une plateforme incontournable pour des investissements internationaux.

Pour les investisseurs étrangers, la barrière de la langue n'existe pas, car tous les Mauriciens parlent le français et l'anglais, ce qui peut faciliter le bon déroulement des affaires.



Investir dans l'immobilier

A l'île Maurice, le gouvernement local a pris des mesures spécifiques pour faciliter l'acquisition de propriétés par un investisseur étranger. Les promoteurs peuvent, par exemple, proposer des résidences de luxe par le biais de l'IRS (*Integrated Resort Scheme*). Il s'agit d'un programme immobilier qui, pour un prix d'acquisition minimum de 500 000 dollars, confère à l'acheteur étranger le droit de résidence à l'île Maurice. L'IRS permet aux étrangers d'acheter villas et appartements de luxe au prix minimum d'1 million de dollars avec un versement initial d'au moins 500 000 dollars. Ces projets situés dans des régions spécifiques sont approuvés par le BOI (*Board Of Investment*), et incluent la construction de parcours de golf et d'hôtels. Les investisseurs, qui se voient attribuer automatiquement un permis de résidence, touchent des revenus satisfaisants. Les propriétaires peuvent utiliser leur maison une fois par an et la mettre en location le reste du temps, ou bien investir dans une villa pour la louer.

Auparavant, les projets immobiliers liés à l'IRS constituaient le seul moyen pour un expatrié d'élire résidence sur l'île. Aujourd'hui, le RES (*Real Estate Scheme*), autre programme immobilier, permet d'acquérir une résidence également dans le haut de gamme mais à un prix plus abordable (entre 300 000 et 1 million de dollars), et sans l'infrastructure imposée au modèle IRS. Le RES, qui correspond aux projets d'acquisition pour les étrangers sans minimum d'investissement, ne donne pas droit à la résidence ; mais il permet à un plus grand nombre d'investir dans l'immobilier à l'île Maurice.

Le projet Azuri, un luxueux village maritime sur les côtes mauriciennes

Azuri est un village touristique de prestige. Il sera aménagé sur la côte nord-est de l'île, à 25 km de la capitale Port-Louis et à 25 minutes de Grand Bay, ville la plus proche où l'on trouve les commerces et les supermarchés, et qui est à une heure de l'aéroport (équipé d'un terminal jet). Le front de mer offre un panorama magnifique sur l'immense lagon de l'est de l'île. Les résidences haut de gamme sont construites autour d'un hôtel 5 étoiles et d'un éventail d'activités de loisirs.

Pour accéder à la vidéo, flashez le QR code ci-contre avec votre smartphone ou rendez-vous sur :



<http://www.youtube.com/watch?v=K7a5BiSwZ0A>



Ce projet immobilier est monté autour d'un concept unique, puisqu'il est le premier à offrir des villas destinées aux étrangers et des villas destinées aux Mauriciens, le tout intégré dans le village avec un hôtel géré par Centara. Le projet est ainsi ouvert au public.

Les investisseurs peuvent choisir entre un appartement de plain-pied avec une piscine commune et un duplex avec terrasse et piscine privée. Toutes les maisons ont une vue sur mer et un accès à la plage et bénéficient d'un club nautique. Cet investissement offre un retour locatif s'il est mis en location-gérance. Chaque année, cinq semaines sont accordées aux propriétaires pour qu'ils puissent chacun profi-

ter de leur bien. L'entretien et la gestion locative sont assurés par le groupe hôtelier Centara Résidence et Suite. La rentabilité est de 5 % net du montant de l'investissement.

Le projet Azuri est accessible aux acheteurs internationaux à partir de 500 000 dollars. Il permet d'obtenir un permis de résidence mauricien à l'achat, tout en bénéficiant d'un programme de location géré par une chaîne hôtelière internationale. Ce projet offre une composante éducative avec une école (primaire et secondaire) grâce à un accord conclu avec le Wellington College, classé parmi les cinq meilleurs établissements scolaires d'Angleterre. ■



Île Maurice, un détour que vous ne regretterez pas

L'île Maurice offre de très nombreuses possibilités de randonnées dans un environnement enchanteur avec, côté terre, une végétation luxuriante, de superbes cascades et, côté mer, de nombreux lagons. La côte est de l'île abrite bon nombre de beaux hôtels qui, à l'origine, étaient des sociétés mauriciennes. Mais depuis dix ans, de nombreux groupes hôteliers se sont implantés sur la côte : Sofitel, Starwood, et le club Méditerranée qui a ouvert récemment un deuxième hôtel. Des groupes hôteliers asiatiques sont également présents, à l'instar de Centara, premier groupe hôtelier d'Asie.

Port-Louis, la capitale, possède un port de plaisance, mais il existe des restrictions pour certains grands yachts de part et d'autre des lagons situés autour de l'île, car ils sont peu profonds. On peut pratiquer du catamaran et du bateau à moteur. D'autres activités comme le golf sont possibles. L'artisanat n'est pas le point fort de l'île, mais il existe des domaines où l'île Maurice est leader, comme par exemple les maquettes de bateaux.

L'île Maurice est un grand producteur de rhum, activité développée grâce à ses exploitations sucrières et ses nombreuses sucreries. Et avec l'exploitation de la canne à sucre et le textile, l'agriculture y est également présente.