

Anbalaba – Baie du Cap – île maurice, savourer le Sud authentique

Ancré dans la tradition locale et adossé à un village existant, à l'opposé de la majorité des programmes, plus fermés, qui se développent dans l'île, le programme immobilier novateur **Anbalaba** offre la possibilité de vivre pleinement Maurice, dans un environnement résolument naturel et authentique avec des vues mer exceptionnelles.

En écho à la célèbre reprise du séga mauricien de Maxime Le Forestier, Anbalaba est une invitation à savourer la douceur de vivre mauricienne et à jouir de l'opportunité unique d'investir dans un pied-à-terre de grande qualité. Et qui mieux que l'artiste peintre local, Vaco, pour matérialiser cette image ? Avec sa palette de couleurs chatoyantes, il a donné à Anbalaba son identité résolument mauricienne.



Le lagon pour horizon

Anbalaba est un mot créole désignant en bas là-bas... le sud comme la pente douce qui mène à la mer, mais c'est aussi un coup de cœur et une histoire de famille.

Gilles Bouigue, le père, est depuis les années 70 un passionné de l'île Maurice. C'est en 2007, alors qu'il cherchait à acheter un champs d'ylang-ylang dans le cadre d'un projet de ferme d'huiles essentielles, qu'il est tombé sur

de magnifiques terres en amphithéâtre descendant doucement vers la mer, un lieu idéal pour un développement qui offrira aux futurs résidents des vues imprenables sur le lagon et l'océan, au cœur du Maurice authentique Il s'en est porté acquéreur alors même que la réglementation juridique mauricienne évoluait en permettant aux étrangers de devenir propriétaire.

C'est ainsi qu'est né Anbalaba, lové au Sud-Ouest de l'île, là où le littoral

est ponctué de villages de pêcheurs, où les traditions sont encore vives, à quelques minutes de la montagne du Morne Brabant, classé au patrimoine mondial de l'Unesco.

Entre lagon et montagne, Baie du Cap est un village à l'âme authentique. Sa colline, ses pirogues allongées qui ramènent leurs prises au village, sa barrière de corail, sa nature généreuse, sa population avenante... tout y parle de la douceur de vivre à la mauricienne.

La fille, Cécilia Bouigue Robert, directrice associée d'Anbalaba, diplômée en agro-développement, tombe aussi amoureuse de l'île et s'y installe en 2007. Mariée à un « sucrier » du Sud de l'île, Frédéric Robert de Saint Félix, elle a aujourd'hui la nationalité mauricienne et est très engagée dans le développement d'Anbalaba mais aussi du Village de Baie du Cap où elle met en pratique son expertise en agro-développement.

RENCONTRE AVEC LE FILS, HIPPOLYTE BOUIGUE, QUI A REPRIS LA DIRECTION DU PROGRAMME



HIPPOLYTE BOUIGUE

Parlez-nous d'Anbalaba ?

Anbalaba est un développement immobilier haut de gamme et sécurisé situé sur les hauteurs de Baie du Cap. C'est un havre de paix verdoyant dans lequel tous les futurs résidents pourront jouir d'une vue exceptionnelle sur le lagon et l'océan – le Lagon pour Horizon, c'est notre mot d'ordre ! Le 1^{er} bien immobilier est à seulement 300 mètres du lagon et à 100 mètres de toutes les facilités. Le bien le plus éloigné est à moins de 800 mètres du lagon – Le Lagon pour Horizon mais aussi à portée de main...

L'offre des biens est variée pour créer une réelle harmonie de vie et d'échange. Elle est répartie en 3 quartiers :

↳ **Les Vues d'Anbalaba** proposent 18 appartements de 170 m² avec 3 chambres dans des bâtiments sur 2 niveaux. Les appartements en rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin et d'une plonge pool;

↳ **Les Terrasses d'Anbalaba** : ce sont 33 villas d'environ 200 m² de 3 chambres avec piscine privée. Le positionnement de chaque bien a été travaillé sous forme d'espallier en jouant avec les pentes du terrain afin de dégager les vues de chaque unité;

↳ **Les Hauts d'Anbalaba** : sur les hauteurs du Domaine, 18 villas de Prestige avec leur grande piscine à débordement de 550 à 600 m² avec 5 chambres et la possibilité d'une 6^e. Les Villas de Prestige ont été pensé pour une manière de vie « dedans-dehors » à la mauricienne avec de très grandes varangues, les plus grandes qu'on puisse trouver à Maurice à ce jour. Un point d'orgue a aussi été mis sur la vue des pièces à vivre de chaque bien. Dans les Hauts d'Anbalaba, nous proposons aussi 5 terrains à bâtir sur

lesquels les futurs acquéreurs pourront faire construire leur propre villa tout en respectant le cahier des charges mis en place par l'architecte afin de garder une harmonie dans le Domaine. C'est un produit rare à Maurice et pour lequel nous sentons un fort intérêt.

Nos réalisations s'adressent plus particulièrement à une clientèle à haut revenu. En effet, il n'est pas moins cher de construire des résidences de standing à Maurice qu'en Europe car, d'une part, la majorité des matériaux sont importés et d'autre part nous opérons selon les standards de construction internationaux avec la mise en place de garanties européennes et une Garantie financière d'achèvement bancaire. Nous proposons des services clés en main et un pack déco pour ceux qui le souhaitent.

L'offre sur l'île est importante. En quoi Anbalaba se différencie des autres programmes ?

L'idée est de défendre un concept immobilier novateur permettant de conserver toute son authenticité au village de Baie du Cap tout en l'intégrant au développement. Anbalaba ne doit pas être un énième développement sur l'île enfermée entre 4 murs mais doit s'ouvrir sur le village. C'est pour cette raison que nous avons décidé de créer Anbalaba Village, un village dans le village qui apportera une nouvelle économie à la région et qui sera libre d'accès pour tous.

Grâce à l'aide de l'ONG Agrisud, nous avons pu mettre en avant les manques des villageois : supermarché, pharmacie, centre médical, boulangerie... Mais nous y apporterons aussi tous les commerces que souhaitent y trouver nos futurs acquéreurs : restaurants, boutiques de vêtements et de souvenirs, coiffeur et centre de beauté, pressing, école de sports nautiques, location de voitures, scooters et vélos ainsi que des espaces de bureaux.

Anbalaba ne doit pas se limiter à être un développement immobilier haut de gamme mais doit soutenir et intégrer le développement du village de Baie du Cap pour lui permettre de devenir la nouvelle station balnéaire

mauricienne. Un « Saint Tropez » local dans un village de pêcheurs qui aura su garder son authenticité.

C'est aussi dans cette idée que nous avons décidé d'installer, à Anbalaba Village, une grande halle ouverte de 300 m² face à la mer pour y accueillir des événements. Cela pourra être simplement un marché, mais aussi un concert, une expo ou encore la remise de prix d'un événement sportif.

Peut-on ici parler de développement durable ?

Le développement durable doit être social et environnemental. Cécilia, ma sœur, qui est codirigeante du programme avec moi, a une expertise en agro-développement ce qui est une vraie valeur-ajoutée pour un développement tel que celui-ci. De plus, elle parle créole et sait écouter les villageois pour bien comprendre



16 BONNES RAISONS D'INVESTIR À ANBALABA

1. L'île Maurice est l'une des premières destinations de tourisme de luxe au monde
2. Une stabilité politique, économique et sociale depuis plus de 50 ans
3. 1,3 million d'habitants parlant le français et l'anglais
4. 312 jours d'ensoleillement par an
5. Des températures comprises entre 25 et 32 °C d'octobre à mai et une eau en moyenne à 26 °C
6. Un coût de la vie 40 % moins cher qu'en Europe
7. Des infrastructures à la hauteur des standards européens : cliniques privées, hôpitaux, complexes commerciaux, centre d'affaire international.
8. 30 vols internationaux hebdomadaires
9. Un traité de non-double imposition signé avec 35 pays dans le monde
10. L'impôt sur le revenu n'excède pas 15 %
11. Pas de taxes sur la plus-value
12. Pas de droits de succession
13. Pas de taxes d'habitation ni de taxes foncières
14. Pas d'ISF
15. Pas de taxes sur les dividendes
16. Permis de résidence pour l'acquéreur, son conjoint et ses enfants mineurs



› leurs attentes. Elle est en lien constant avec les forces vives du village et fait de nombreuses démarches pour expliquer l'impact qu'aura Anbalaba pour eux et leur village aussi bien en termes d'emplois que sur l'économie locale. Elle travaille avec la SMEDA pour aider les habitants à monter leur propre entreprise et a organisé un nettoyage de la plage avec une association locale, la DOFE, pour sensibiliser les jeunes au respect de l'environnement. Enfin, elle a entrepris la rénovation de la Poste qui est un lieu de rassemblement pour tous et elle travaille actuellement à la remise en état des arrêts de bus. Tout ceci doit s'inscrire dans le plus grand respect d'un écosystème magnifique mais fragile. C'est pourquoi elle a mis en place, il y a maintenant plus de 5 ans, une pépinière au sein du programme. On y compte plus de 30 000 pieds dont des espèces endémiques rares. Nous allons veiller à ce que les zones non habilitées à recevoir des habitations soient transformées en vergers en accueillant cocotiers, mandariniers, pamplemoussiers, avocatiers... Mais nous souhaitons aussi introduire des plantes fruitières et potagères dans les jardins des villas et travailler sur une collecte globale qui pourra redistribuer les récoltes aux résidents.

Quels services apportez-vous à vos futurs résidents ?

Nous leur apportons tous les services d'une résidence haut de gamme, avec la qualité propre à Maurice – un service avec le sourire. Anbalaba Village sera un lieu de vie et d'échange. Un endroit agréable pour flâner, se promener, prendre l'apéro ou s'y restaurer. Nous allons développer aussi le Pool & Spa Club. Un lieu réservé aux résidents et situé à côté d'Anbalaba Village avec, évidemment, une vue sur le Lagon et l'Océan mais aussi sur le Morne. Cela sera un « beach club in land » avec une piscine lagon à débordement, un restaurant pour déjeuner les pieds dans le sable, un spa opéré par un grand professionnel français déjà présent sur l'île, une salle de sport, un kids club et aussi des toboggans aquatiques pour les enfants. Nous avons aussi une conciergerie 24 sur 24 qui proposera le service d'un hôtel 5 étoiles comme on le connaît si bien à Maurice. Enfin, nous ouvrons à la possibilité pour les futurs acquéreurs de mettre leurs biens en gestion locative pour obtenir d'intéressantes rentabilités. Un investissement de cœur, certes, mais aussi rentable, ce qui est important !

Pour tous les autres services, il y a de nombreux golfs à proximité : Héritage Golf Club, Avalon, le golf du Paradis ou encore Tamarina. Nous discutons aussi avec des compagnies aériennes en vue d'obtenir des tarifs préférentiels pour nos futurs résidents ce qui serait une première à Maurice.

Où en êtes-vous ?

Nous avons lancé la communication fin mai et la commercialisation avec le lancement du site internet le 15 juillet. Nous avons démarré les travaux de l'entrée avec l'ouverture de notre bureau de vente le 26 septembre dans l'ancienne station de police, monument historique du Village que nous avons rénové à l'identique. Nous sommes en train de réaliser le second bâtiment de l'entrée qui accueillera une école de kitesurf, un café-glacier et un distributeur de banque. Puis nous continuerons les terrassements du Domaine. Nous souhaitons commencer les travaux des 1^{ers} biens immobiliers au 2^e semestre 2018 pour une livraison fin 2019. Par ailleurs, nous faisons une conférence le 10 octobre au Cercle LeBrun à Paris dans le 5^e sur le thème « Investir à l'île Maurice » en présence du Board of Investment. Elle sera suivie d'une présentation d'Anbalaba.

Pour la commercialisation, les 1^{ers} retours sont très encourageants. Nos points forts sont la vue mais aussi l'intégration locale avec Anbalaba Village. Nous avons déjà de nombreuses marques d'intérêt sur les appartements et les terrains à bâtir, mais aussi sur les villas

Ce projet est donc d'abord un pari...

C'est effectivement d'abord un beau challenge, un projet riche et innovant nourri de l'amour que nous portons en famille à l'île Maurice. Villageois comme résidents, nous militons pour un développement pérenne qui s'inscrit dans l'air du temps car nous arrivons alors même qu'un véritable engouement gagne le sud de l'île. Cela étant, nous avons conscience que pour pleinement développer Anbalaba et Baie du Cap, il faudra créer de l'événement, notamment sportif. A nous d'organiser des compétitions, de stand-up paddles par exemple, pour générer du trafic et de la notoriété. Vous êtes tous déjà les bienvenus à Anbalaba lors de votre prochain séjour sur l'île.

On sera ravi de vous présenter en avant-première le nouveau lieu de vie incontournable de l'île !

■ *Propos recueillis par Nathalie Zimra*

Créée en 2000 par Gilles Bouigue la société Bouigue Développement est une entreprise familiale active depuis plus de 15 ans dans l'immobilier de luxe et d'affaires, secteur dans lequel elle déploie son expertise en maîtrise d'ouvrage, en exploitation et en gestions de lieux. Bouigue Développement est notamment propriétaire des marques Kadrance et By Kadrance, spécialisées dans la gestion des cercles d'affaires privés, aujourd'hui à Paris et à terme dans d'autres capitales européennes. Alexandra, Cécilia et Hippolyte Bouigue ont intégré l'entreprise familiale au fil des années en apportant leurs compétences respectives en commerce et management international, agronomie des territoires d'Outre-Mer et gestion financière.