LA RÉUSSITE COM
DES PROMOTIONS IM

Les Terrasses Combava. © Photo Anbalaba

MERCIALE MOBILIÈRES

RES, IRS restructuré en PDS ou encore IHS, SCS. Autant de sigles qui ont envahi le lexique de l'immobilier de Maurice ! Depuis quelques années déjà, tout un système a été conçu pour développer ce secteur tout en attirant plus d'investissement direct étranger (IDE) dans le pays.

Ce système qui permet aux étrangers d'acquérir des appartements et autres biens immobiliers sur notre sol porte ses fruits après une période de ralentissement dans sa croissance. En effet, avant de rebondir en 2017 la croissance dans ce secteur a connu une baisse de 5,3% en 2014 à 4,3% en 2015 et à 4,1% cent en 2016 alors qu'au cours du premier trimestre de 2017, une croissance de 4,5% a été enregistrée contre 2,6% en décembre 2016. Et de janvier à septembre 2017, Maurice a vu son IDE prendre l'ascenseur pour atteindre Rs 12,3 milliards avec l'immobilier comme principal apport, Rs 7,3 milliards. La plupart des experts du secteur vous le confirmeront : Un investissement dans l'immobilier à l'île Maurice est considéré comme une valeur sûre pour placer son argent, surtout à notre époque où les taux d'intérêts sur l'épargne sont de moins en moins attractifs. Un de ces experts nous précise que, *"Toutefois la réussite commerciale des promotions immobilières à Maurice ne s'est pas faite par hasard. Il y a tout un énorme travail derrière ce succès..."*

HISTORIQUE. Au départ, depuis son indépendance, Maurice s'est graduellement positionnée sur la scène internationale comme une destination touristique haut de gamme, avec le succès qu'on connait mais au fil du temps les autorités ont réalisé que l'île a encore plus à offrir qu'un séjour d'une semaine ou plus dans un palace au bord d'une eau turquoise. De plus, avec l'avènement de la mondialisation et la fin annoncée des quotas, il devenait urgent de reformer le secteur foncier mauricien avec ses milliers d'hectares exclusivement dévoué à la culture de la canne à sucre. Donc, d'une part, beaucoup de terres allaient se retrouver libres et inexploitées bientôt et d'autre part, pour booster son économie et son développement, notamment le secteur des services tels l'offshore et les TIC, entre autres, le pays avait besoin de l'expérience et du savoir-faire des ressortissants étrangers.

En ce temps là, ceux-ci n'avaient pas le droit légal d'acquérir un bien immobilier en pleine propriété ici. Et pourtant beaucoup en rêvaient. Pas uniquement les actifs mais également ceux en fin de carrière, qui étaient assez fortunés pour s'offrir une bonne retraite sous les tropiques dans un petit coin de paradis. Les autorités mauriciennes ont donc réfléchi à une formule gagnant-gagnant. ■■■

Penthouse - Pointe d'Esny. © Photo Le Village

INTEGRATED RESORTS SCHEME. Des cadres juridiques furent alors conçus pour attirer plus d'investissement direct étranger (IDE) dans le pays en offrant aux étrangers fortunés l'accès à une résidence mauricienne de grand standing avec des loisirs haut de gamme dans un développement résidentiel intégré, comprenant entre autres, golf, marina, spa, piscines, courts de tennis, conciergerie, service de sécurité 24h/24 et des équipes d'entretien. Nous sommes en 2001 et le programme Integrated Resorts Scheme (IRS) fut lancé. *"Ce nouveau programme permettait aux acquéreurs étrangers d'obtenir aussi un permis de résidence aussi longtemps qu'ils en seraient les propriétaires. Permis qui s'étend au conjoint et aux enfants à charge. Les critères imposés étaient que les résidences soient haut de gamme, sur une superficie de pas moins de 10 hectares de terrain et que le prix de vente excède 500 000 USD"* Explique notre expert.

Le premier projet IRS qui sortit de terre fut Le Tamarina Golf, Spa & Beach Club du Groupe Médine Group in 2006. Le succès était au rendez-vous. Toutes les 119 luxueuses villas ont trouvé preneurs. Bien d'autres projets similaires et avec la même réussite ont abouti au fil du temps ou sont en 2ème ou 3ème phase de construction, dont les plus connus sont Anahita et Villas Valriche respectivement.

Anahita à Beau-Champ, projet de 250 villas grand luxe, inclut des propriétés donnant sur la marina ou le golf. Villas Valriche à Bel Ombre, très connu pour son tournoi international de golf, qui avec 160 villas déjà construites et vendues affiche l'optimisme pour ses différentes phases qui culmineront en un domaine de 288 villas de luxe. D'autres encore connaissent beaucoup de réussite, à l'instar de La Balise Marina à Rivière Noire, les villas du Club Med à Albion et Azuri à Roches Noires.

Il est bon de souligner que les promoteurs ont eu la bonne idée de faire appel à des architectes de grande renommée pour dessiner ces villas prestigieuses. L'écossais Alistair Macbeth, le français Jean-Michel Wilmotte pour les villas d'Anahita. L'américain Rodney Wright pour le parcours de golf de Tamarina ou du Sud Africain Peter Matkovich pour celui de Villas Valriche, entre autres.

REAL ESTATE SCHEME. Quelques années plus tard, en 2007, le Real Estate Scheme (RES) fut lancé. Une sorte de version plus allégée de l'IRS. En effet, Les projets RES devaient être construits sur des terrains mesurant un minimum de 4000m², pouvaient se vendre à moins de 500 000 USD, et l'acheteur n'obtient pas automatiquement de permis de résidence permanent mais pourra vivre à Maurice un maximum de 6 mois par an. Une autre différence c'est que le futur propriétaire doit s'acquitter d'une taxe gouvernementale de 50 000 à 70 000 USD pour une villa IRS ou 5% de la valeur du bien mais de seulement 25 000 USD pour une résidence RES.

DÉFISCALISATION. Ces deux régimes fermement en place devraient toutefois être soutenus par d'autres mesures pour inciter les étrangers fortunés à s'expatrier chez nous. Maurice se devait d'être plus attrayante. Donc, au fil des ans, les lois furent amendées et aujourd'hui l'ile se situe dans la catégorie des meilleures destinations fiscales au monde. *"L'impôt sur le revenu de 15 % représente une véritable aubaine pour tout résident surtout comparé au taux d'imposition en vigueur ailleurs, en France, par exemple"* confirme l'expert.

En outre, la fortune et les dividendes ne sont pas imposables tout comme les droits de succession et l'heureux propriétaire d'une villa IRS ou RES n'a pas à s'acquitter de taxes foncières. Cerise sur le gâteau, grâce au traité de non-double imposition signé avec la France, en tant que résident fiscal français, la valeur de votre bien immobilier situé à l'Ile Maurice n'est pas intégrée dans votre assiette ISF en France.

De nos jours plus de 130 projets résidentiels haut de gamme destinés aux étrangers comme aux mauriciens ont été achevés ou sont en cours d'achèvement à Maurice. Plusieurs autres verront le jour dans les mois ou les années à venir selon le Board of Investment (BOI), l'agence de promotion de l'investissement national de l'ile. Les promoteurs immobiliers ciblent les régions les plus prisées par les ressortissants étrangers telles que Tamarin, Rivière Noire, Grand Baie et le littoral nord. A novembre 2017, le BOI avait déjà approuvé 11 projets sous l'IRS et 84 projets RES. A noter qu'un bien IRS ou RES à Maurice est commercialisé sur base de la Vente de l'État Futur d'achèvement (VEFA) régie par le Code civil mauricien.

PROPERTY DEVELOPMENT SCHEME. Toutefois lors du budget national 2016-2017 l'IRS et le RES ont été restructurés et sont désormais régis par le Property Development Scheme (PDS), programme lancé en 2015. Le PDS est devenu en quelque sorte une fusion de ces deux régimes entrés en vigueur durant la première décennie du 21e siècle. Il n'y a plus de restrictions sur la superficie maximale des terres avec ce nouveau système et 25% d'unités résidentielles doivent être obligatoirement réservées à des citoyens mauriciens ou à des membres de la diaspora mauricienne, ce qui n'était le cas pour l'IRS

D'OÙ VIENNENT LES INVESTISSEURS ?

L'année 2018 s'annonce prometteuse pour le marché immobilier mauricien surtout considérant le regain noté en 2017. Jusqu'à présent la majorité des acquéreurs de ces logements sont d'origine française, britannique et sud-africaine, mais on compte également plusieurs investisseurs provenant des pays de l'Union Européenne dont la Belgique, le Luxembourg, l'Allemagne et la Suisse. Selon une source, *"Depuis l'année dernière il faut aussi compter avec les Russes et les Chinois. Conséquence directe de l'augmentation depuis quelques années maintenant, d'agences immobilières internationales œuvrant pour la promotion de ces projets."* En effet, grâce à leurs catalogues facilement disponibles un peu partout à travers le monde, ces agences nous ont permis d'avoir une visibilité accrue, donc de voir la demande s'augmenter et la valeur de ces biens s'apprécier.

Les Terrasses Combava vue de l'intérieur. *© Photo Anbalaba*

■■■ et le RES. Louable initiative des autorités pour promouvoir la diversité et l'inclusion dans notre société. Les frais d'enregistrement seront de 5% sans différencier entre petits et grands propriétaires.

A l'année dernière, 41 projets dans le cadre du PDS ont été approuvés par le BOI pour un investissement de Rs 25 milliards sur une période de 5 ans. Par exemple, le projet du Barachois Villas Company, qui comprendra une centaine de villas à Tamarin, nécessitera des investissements à hauteur de Rs 2.4 milliards. Quelques autres projets majeurs sous le PDS sont : Parkside Properties Ltd, Maritime Realty Ltd, Zhongsi Co. Ltd, Brugel Ltd et Les Jardins de Grand Baie Ltd

Une autre option s'offre à ceux qui rêvent de s'établir sous nos cieux d'azur et qui en ont les moyens, c'est le programme Invest Hotel Scheme (IHS). En septembre 2015, les autorités ont mis en place un mécanisme de financement alternatif permettant aux promoteurs de vendre des chambres d'hôtel aux particuliers pour financer la construction de nouveaux hôtels ou la rénovation et la modernisation d'hôtels existants.

Sous ce régime, un acquéreur peut s'offrir une chambre, villa, appartement ou suite dans un hôtel et jouir, durant au moins 45 jours par an, de toutes les facilités qu'offre l'établissement, en termes de services de restauration, spa, centres de santé et gym, piscines, centres d'affaires sophistiqués, services d'étage et la promesse de revenus locatifs. Le restant de l'année l'hôtel gère pour le propriétaire l'exploitation de son bien en bail locatif. L'IHS ne permet donc pas l'obtention d'un permis de résidence permanent.

Pour être éligible à ce certificat IHS, un projet hôtelier doit cependant être développé sur une superficie de plus d'un hectare de terrain. L'acheteur reçoit à l'achat son titre de propriété concernant l'unité pour laquelle il a payé et la vente se fait en vertu des dispositions d'un règlement de copropriété. Il n'y a pas d'investissement minimum obligatoire pour l'acquisition d'une chambre ou d'une suite mais il vous faudra débourser un minimum de 500 000 USD pour devenir l'heureux propriétaire d'une villa individuelle au cœur d'un hôtel de luxe. Il vous faudra, En outre, faire provision de 70 000 USD pour les frais d'enregistrement d'une villa individuelle tandis que pour la chambre, l'appartement ou la suite c'est 5% du prix d'achat.

A l'année dernière toutefois, la tendance démontrait que les acquéreurs sous ce programme étaient à 75% les mauriciens eux-mêmes. Le Long Beach de Belle-Mare a été le premier hôtel mauricien a commercialisé des chambres en IHS en 2012.

Ces différents programmes ont attiré plusieurs investisseurs, étrangers comme Mauriciens, et ont généré des milliards de roupies. Environ 3 000 unités résidentielles ont été vendues sous ces régimes jusqu'à 2017. Les experts du secteur prévoient une vente annuelle d'environ 4 500 à 5 000 unités de logement jusqu'en 2025. A noter que le marché immobilier mauricien a enregistré des investissements de plus de 366 milliards de roupies pendant ces 10 dernières années, représentant 59% des investissements du secteur privé.

SMART CITY SCHEME. L'immobilier mauricien s'est enrichi d'un nouveau et ambitieux programme de développement: Le smart city. C'est à dire des villes intelligentes à travers l'île en utilisant les dernières avancées dans la planification des zones urbaines et les technologies digitalisées afin d'offrir des conditions idéales de vie, de travail et de loisirs dans le respect de l'environnement. Les conditions pour les étrangers qui souhaitent s'offrir un petit pied à terre dans une smart city sont plus ou moins semblables aux cadres évoqués plus haut.

Cinq projets de grande envergure ont déjà été approuvés dans le cadre du Smart City Scheme à l'instar de Mon Trésor (Plaisance) Smart City Cap Tamarin, Mauritius JinFei, Medine Smart City et Moka Smart City, entre autres. L'investissement dans les Smart Cities dépassera Rs 20 milliards d'ici 2020. Par ailleurs, 2,6 milliards de roupies ont été consacrés lors du dernier budget 2017-2018 de l'Etat pour le développement de ces villes intelligentes.

EN POLE POSITION SUR LE CONTINENT

En plus de la beauté de l'ile, de l'hospitalité de ses habitants, de la paix sociale et sa stabilité politique d'autres facteurs peuvent expliquer l'engouement des étrangers pour profiter de ces régimes et s'établir à Maurice. Les bonnes performances de l'ile qui arrive en tête de plusieurs indicateurs sociaux et économiques pour la zone Afrique inspire la confiance des investisseurs étrangers. Par exemple, Maurice est en tête de l'indice général Mo Ibrahim sur la bonne gouvernance 2017 et est le 1er pays africain dans le classement Doing Business de la Banque Mondiale par exemple. En effet, une économie résiliente, l'État de droit, la démocratie, la liberté d'expression et la cohabitation multiethnique ont valu à l'ile la reconnaissance internationale et une excellente réputation qui habilement exploitées par les acteurs du secteur de l'immobilier local et international, et ajouté à tous ses autres atouts structurels et atours physiques contribuent à la réussite commerciale des promotions immobilières de Maurice.