



Communiqué de presse

Juin 2025

Prêt, formalités : les étapes pour devenir propriétaire à l'île Maurice

L'île Maurice offre des opportunités d'investissement exceptionnelles. Chaque année, de plus en plus d'investisseurs étrangers achètent un bien immobilier à l'île Maurice, attirés par son marché immobilier dynamique, son cadre de vie idyllique, sa fiscalité avantageuse et la simplicité des formalités administratives.

Le tourisme, moteur de l'économie mauricienne, permet de réaliser de très belles opérations d'investissement locatif, grâce à une demande d'hébergements de vacances toujours croissante.

Alors, quelles sont les étapes pour devenir propriétaire d'un bien immobilier à l'île Maurice en tant qu'étranger ? Quelles sont les démarches à suivre et les opportunités à saisir ?



Les critères à prendre en compte dans sa recherche de bien immobilier à Maurice

Le pays séduit par un marché dynamique, une économie stable et un cadre juridique inspiré des systèmes français et britannique. Voici quelques critères à prendre compte pour débuter ses recherches.

- Type de bien : Villa de prestige, maison pour une retraite confortable ou appartement à fort potentiel locatif, à chaque projet correspond un bien idéal.
- Achat en VEFA : Très courant à Maurice, ce type d'achat sur plan permet de personnaliser son logement tout en bénéficiant de garanties solides (décennale, achèvement, etc.).
- Budget : Certains régimes sont accessibles dès 175 000 USD.
- Services et équipements : Piscine, spa, salle de sport, conciergerie... Les promoteurs offrent souvent des prestations haut de gamme.
- Permis de résidence : Pour un achat supérieur à 375 000 USD, l'acquéreur peut obtenir le statut de résident permanent.

- Rentabilité : Potentiel de revente, revenus locatifs, et localisation stratégique (zones touristiques ou en développement) renforcent la valeur de l'investissement.

Les différents régimes immobiliers à l'île Maurice



L'IRS (Integrated Resort Scheme) vise les projets haut de gamme sur plus de 10 hectares, incluant des infrastructures premium (golf, spa, restaurants, etc.). Un investissement minimum de 375 000 USD y donne droit à un permis de résidence permanente pour l'acheteur et sa famille.

Le RES (Real Estate Scheme), introduit en 2007, concerne des projets plus modestes, sans minimum d'achat requis.

Au-delà de 375 000 USD, le permis de résidence est aussi accordé. En dessous, un titre de séjour de 6 mois est délivré.

Le PDS (Property Development Scheme), lancé en 2015 pour remplacer l'IRS et le RES, n'impose aucune surface minimale. Il favorise les projets intégrant des critères sociaux et environnementaux. Le seuil d'investissement reste à 375 000 USD, avec résidence permanente à la clé.

Le Smart Cities Scheme encourage un urbanisme durable mêlant logements, commerces et innovations technologiques dans un cadre écoresponsable.

Enfin, **le R+2** permet d'acheter un appartement dans une résidence de deux étages ou plus, dès 175 000 USD. Il ne donne pas droit à la résidence permanente mais offre une bonne rentabilité locative, idéal pour débuter dans l'immobilier mauricien.

La fiscalité mauricienne

Soucieux d'encourager l'investissement immobilier, le gouvernement mauricien a mis en place plusieurs mesures fiscales particulièrement attractives pour les investisseurs étrangers :

- Imposition sur les revenus plafonnée à 15%, y compris pour les revenus locatifs ;
- Exonération totale de taxe foncière ou de taxe d'habitation, y compris pour les résidences secondaires ;
- Exonération des biens immobiliers situés à l'île Maurice dans l'assiette de calcul de l'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) ;
- Exonération fiscale des plus-values immobilières en cas de revente du bien immobilier.

Financer son achat immobilier à Maurice

L'île Maurice dispose de nombreuses banques et établissements de crédit. Il est tout à fait possible pour un étranger de solliciter et d'obtenir un financement pour son achat immobilier.

Cela est même souvent plus simple qu'auprès des établissements de son pays d'origine. Toutefois, les banques mauriciennes demandent un certain nombre de critères d'éligibilité pour octroyer un prêt immobilier à un non-résident parmi lesquels un âge de 65 ans maximum au moment de la demande de financement, un emprunt financé dans la devise perçue, l'ouverture d'un compte bancaire à Maurice ou encore un apport personnel minimum de 20 % à 30 % du prix d'achat (hors frais).

À Maurice, le taux d'endettement ne peut dépasser 70 %, sauf si les revenus mensuels sont inférieurs à 200 000 roupies (environ 4 035 €), auquel cas il est limité à 40 %. Pour tout financement couvrant plus de 50 % de la valeur du bien, une garantie financière ou hypothécaire est exigée. Les programmes IRS, RES et PDS, encadrés par des garanties spécifiques, offrent une sécurité supplémentaire et facilitent l'accès au crédit immobilier auprès des banques mauriciennes.

Les démarches à effectuer pour acheter à l'île Maurice

L'achat d'un bien immobilier à Maurice nécessite l'autorisation préalable de l'Economic Development Board (EDB), qui vérifie notamment la provenance des fonds. Cela concerne aussi bien une résidence principale qu'un investissement locatif.

Une fois l'accord obtenu, le notaire rédige le contrat de vente, vérifie les pièces et s'assure de l'absence de charges ou d'hypothèque. Lors de la signature de l'acte, l'acquéreur règle une taxe de 5 % (Land Transfer Tax). Le notaire remet ensuite l'acte signé aux parties, puis au Registrar General pour enregistrement. Une copie authentique est remise à l'acheteur après finalisation.

Pour un bien de plus de 375 000 USD, l'acheteur peut demander un permis de résidence auprès de l'EDB, généralement validé sous quelques semaines.

Investir à l'île Maurice dans un bien d'exception



Le Domaine d'Anbalaba est le nouveau lieu de vie développé pour les investisseurs étrangers dans le sud de l'île Maurice. Il est l'unique programme immobilier de l'île ancré au cœur d'un village de pêcheurs.

C'est sur les hauteurs de Baie du Cap, dans un environnement préservé, avec l'océan Indien à perte de vue, qu'il offre à ses propriétaires l'opportunité d'investir dans des villas et des terrains exceptionnels.

Grâce à un service de gestion locative et une conciergerie haut de gamme, la rentabilité y est forte et rapide. Une aubaine pour les investisseurs qui cherchent à conjuguer placement rentable, luxe, bien-être et authenticité.

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