



Anbalaba

PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE  
BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE



# DOMAINE D'ANBALABA

● Bienvenue à Baie du Cap



Dans un environnement paradisiaque, proche des spots de kite surf, à deux pas de l'Heritage Golf Club et de nombreux sentiers de randonnée... Le Domaine d'Anbalaba offre un nouveau lieu de vie harmonisant luxe, bien-être et nature.



Vous souhaitez investir dans un programme immobilier unique sur une île paradisiaque ?

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

Il s'adresse aux personnes souhaitant s'intégrer dans la vie locale et plaçant le bien-être au cœur de leur mode de vie.

Si beaucoup d'infrastructures touristiques ont émergé au nord de l'île Maurice ces dernières années, le sud a lui fait le choix d'un développement alternatif et raisonné pour préserver sa qualité de vie et nous nous inscrivons pleinement dans cette démarche.

Dans un écrin de nature entre la montagne du Morne Brabant et les meilleurs spots de kite surf de l'île, la région est de plus en plus prisée par **les investisseurs en quête d'authenticité**. En combinant loisirs, calme et commodités, elle offre un cadre résidentiel enchanteur qu'il est de notre devoir de conserver.

C'est sur les hauteurs de Baie du Cap, dans un environnement exceptionnel, avec l'océan Indien à perte de vue, que nous vous proposons d'investir dans un programme immobilier unique.

Les acquéreurs réalisent ici bien plus qu'un achat immobilier : à chaque vente d'un bien, une partie des revenus est reversée à notre fondation et dédiée aux actions sociales menées pour le développement du village.

Aujourd'hui, le Domaine d'Anbalaba a déjà livré **5 premières villas** et **18 appartements**.



# UNE AVENTURE FAMILIALE

Créée en 2000 par Gilles Bouigue, la société Bouigue Développement est active depuis plus de 23 ans dans l'immobilier de luxe et d'affaires, secteur dans lequel elle déploie son expertise en maîtrise d'ouvrage, en exploitation et en gestion de lieux.

Au fil des années, ses trois enfants, Alexandra, Cécilia et Hippolyte ont rejoint l'entreprise familiale.

Alexandra Bouigue est aujourd'hui la directrice générale de la marque By Kadrance spécialisée dans la gestion de lieux événementiels à Paris et du Bateau Phare.

En 2007, la famille Bouigue fait l'acquisition de terres à Baie du Cap, en vue de diversifier ses actifs

mais aussi de développer et de dynamiser le village. C'est ainsi qu'**Hippolyte Bouigue** prend les commandes du Domaine d'Anbalaba. Son ambition est de créer un lieu de vie et d'échange ouvert à tous : résidents du domaine, habitants de Baie du Cap et vacanciers.

Le domaine héberge une pépinière de plantes dont un grand nombre est endémique et une cocoteraie. Elles sont exploitées sous la marque Hortus, fondée par Cécilia Bouigue.

Cécilia est également la directrice de LTDS qui est en charge des terrassements et aménagements paysagers du programme.



**Hippolyte Bouigue**  
Directeur Général du Domaine d'Anbalaba

Baie du Cap, village typique de pêcheurs où est situé le Domaine d'Anbalaba



Entre mer et montagne, sur plus de 15 hectares entièrement sécurisés, le Domaine d'Anbalaba allie espaces de loisirs, de bien-être et de rencontre. Découvrez un lieu de vie unique à l'île Maurice, au cœur d'un village de pêcheurs.

Dans le respect et l'harmonie de l'art de vivre mauricien, nous attachons une importance particulière à la préservation des espèces endémiques. Notre domaine comprend une pépinière de plantes tropicales qui s'étend sur plus d'un hectare.

# LE DOMAINE D'ANBALABA

1

## L'esplanade d'Anbalaba

Un lieu de vie accueillant la place du marché mensuel, **la fresque de Vaco**, notre restaurant **Station A**, un distributeur MCB et nos bureaux. L'ancien commissariat de police, véritable témoin du patrimoine de Baie du Cap a été converti en réception et en **concept store**.

2

## L'écologie Nomadic Anbalaba

Notre resort 5 étoiles et son spa, offrant une expérience hôtelière unique à Maurice en mêlant luxe et immersion 100% nature.

3

## Les Vues d'Anbalaba

18 appartements avec un panorama à couper le souffle. Disponibles à la location saisonnière.

4

## Les Hauts d'Anbalaba

11 terrains à bâtir pour concevoir des grandes villas sur mesure.

5

## Les Villas Nomadic

14 villas bioclimatiques conçues comme des maisons de vacances et idéales pour un investissement locatif.

6

## Les Terrasses d'Anbalaba

5 sublimes villas avec piscine vue lagon. Disponibles à la location saisonnière.

7

## La place du village

Ouverte à tous, avec le supermarché et tous les commerces de proximité.

8

## Le complexe sportif

Avec un terrain de paddle, de pétanque, une salle de sport et un espace loisirs avec babyfoot, billard et tennis de table.

Le site en **avril 2026**



# Les biens immobiliers du DOMAINE D'ANBALABA



## INVESTIR SOUS LE RÉGIME DE L'IRS

Au-delà d'un cadre de vie exceptionnel, l'Île Maurice offre des régimes fiscaux avantageux pour les investisseurs étrangers. C'est le cas de l'IRS, ou Integrated Resort Scheme, un investissement immobilier en pleine propriété, accessible aux non-citoyens.

Devenir propriétaire d'un bien à l'Île Maurice, c'est bénéficier d'une convention de non-double imposition avec 43 autres pays, dont la France, et d'une fiscalité douce : pas d'impôts sur les dividendes ni sur les plus-values.

L'accession à la propriété sous le régime de l'IRS se traduit également par la taxation à 15% seulement des revenus. Il faut aussi savoir qu'à Maurice de nombreuses taxes n'existent pas : taxe d'habitation, taxe foncière ou droit de succession.

Ces incitations fiscales font de Maurice une destination très attractive pour les investisseurs étrangers.

Le statut de résident permanent attribué aux acheteurs, à leur conjoint et enfants dépendants jusqu'à 24 ans est un autre des avantages accordés par l'IRS.

Maurice est une destination touristique populaire, ce qui occasionne une forte demande de locations saisonnières.

Beaucoup d'acquéreurs sont des étrangers qui ne résident pas sur l'île et il peut être difficile de s'assurer de la **bonne gestion de ce patrimoine** et d'en **maximiser la rentabilité**. Raison pour laquelle ils font appel à un professionnel chargé de leur **gestion locative**.

Nous offrons ce service de standing à nos résidents qui peuvent ainsi louer leur bien et obtenir un complément de revenu faiblement imposé. Ils profitent également de leur propriété quand ils le souhaitent.

**NOUS ESTIMONS  
LA RENTABILITÉ  
À 5,5% POUR UN TAUX  
D'OCCUPATION DE 50%**

# LES VILLAS NOMADIC

● Villas bioclimatiques



“

Les 14 Villas Nomadic sont nichées dans un jardin tropical privé et paisible. Elles offrent une vue à couper le souffle sur le lagon, l’océan et le Morne Brabant.

Conçues comme des maisons de vacances facilement louables, elles incarnent une invitation au bien-être dans un environnement apaisé et luxuriant, embrassant à 100% un mode de vie sain et durable.

Ces villas sont bioclimatiques et par définition adaptées à leur environnement. Ainsi, leur conception garantit un confort optimal, sans besoin de climatisation dans les pièces de vie, même sous les tropiques.

Nous proposons deux villas très différentes. Le modèle Guetali inspirée des grandes propriétés d’antan et le modèle Rivulet à l’architecture avant-gardiste avec son toit végétal.

## 14 VILLAS BIOCLIMATIQUES :

- Architecture créole traditionnelle ou avant-gardiste
- Confort de vie inédit à Maurice
- Annexe personnalisable
- Chambres toutes en suite
- Vue mer panoramique
- Jardin tropical avec piscine



# VILLAS RIVULET

*Architecture avant-gardiste avec toit végétal*



Les propriétaires des Villas Nomadic et leurs locataires bénéficieront d'un accès privilégié à tous les services de l'hôtel (bar, restaurants et spa) ainsi qu'aux installations sportives du domaine.



180 m<sup>2</sup>



2-3 CHAMBRES



2-3 SALLES DE BAIN



# VILLAS GUETALI

*Inspirées des grandes demeures d'époque*



Pensées pour un investissement locatif, les Villas Nomadic sont une invitation au bien-être et s'intègrent harmonieusement dans un environnement paisible et luxuriant.



175 m<sup>2</sup>



2-4 CHAMBRES



2-3 SALLES DE BAIN

A modern, bright living room with large windows, white furniture, and a glass coffee table. The room features a white sofa, two white armchairs, and a glass coffee table. In the background, there is a kitchen area with a wooden island and a refrigerator. The room is filled with natural light from the large windows.

**rochebobo**  
PARIS

Nous collaborons avec Roche Bobois pour l'ameublement et la décoration des Villas Nomadic.  
Les propriétaires peuvent, s'ils le souhaitent, commander un pack déco conçu spécialement pour les Nomadic et spécifique à chaque modèle.



“

La conception bioclimatique des Villas Nomadic favorise un mode de vie sain et durable.



# LES VUES D'ANBALABA

DISPONIBLES À LA LOCATION

• Appartements



AFRICAN  
PROPERTY  
AWARDS  
DEVELOPMENT

LAUFEN

BEST APARTMENT  
/ CONDOMINIUM  
DEVELOPMENT  
AFRICA

Les Vues D'Anbalaba  
by Bouigie Développement

2023-2024

## 18 APPARTEMENTS

- 3 chambres dont une en suite
- Grande pièce de vie ouverte
- Balcons, terrasses et/ou jardin privé
- Piscine et espace BBQ partagés
- Vue panoramique

“

Privilégiant une parfaite intimité, nos appartements offrent le luxe rare de profiter d'un magnifique panorama sur la barrière de corail et d'avoir pour seul horizon, l'océan à perte de vue. Tous vendus, ils sont disponibles à location saisonnière pour un séjour de rêve.



# LES TERRASSES D'ANBALABA

DISPONIBLES À LA LOCATION

• Villas



## 5 VILLAS DE PLAIN-PIED

- 3 chambres en suite
- Pièce de vie ouverte et spacieuse
- Vue mer et lagon
- Piscine à débordement
- Jardin tropical

“

Répondant aux exigences de l'architecture contemporaine et de la vie sous les tropiques, les espaces de la Villa Pomelo sont totalement ouverts et prolongés par une belle varangue avec une magnifique piscine à débordement qui s'ouvre sur le lagon. Toutes vendues, ces villas d'exception sont disponibles à location saisonnière.



# LES HAUTS D'ANBALABA

POUR CONCEVOIR LA VILLA DE VOS RÊVES

● Terrains



“

Les Hauts d'Anbalaba offrent l'opportunité rare d'acquérir un terrain à l'île Maurice. Exceptionnellement grands, avec une superficie comprise entre 2 000 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>, ils permettent de concevoir une villa de très haut standing avec de beaux volumes. Dominant le Domaine d'Anbalaba, ils occupent une position privilégiée avec une vue imprenable sur le lagon du sud.



# NOMADIC ANBALABA

OUVERTURE EN 2028



● Écolodge de luxe

Notre resort redéfinit les possibilités du voyage durable en conjuguant codes du luxe, installations essentielles à un séjour haut de gamme et développement durable.

Nomadic Anbalaba offrira 20 cocons de luxe avec une vue sur le lagon turquoise et une intimité totale. Il comprendra un bar, un restaurant et un spa sous sa piscine vue mer.

Avec son aménagement paysager en permaculture et son restaurant au toit végétal abritant un potager, notre hôtel s'inscrit pleinement dans la philosophie d'Anbalaba. Il s'adresse aux vacanciers en quête de bien-être et de nature et aux sportifs tels que les golfeurs, randonneurs et kite surfeurs, qui profiteront d'une situation géographique exceptionnelle.

Les propriétaires et leurs locataires auront un accès privilégié à tous les services de l'hôtel. Les résidents de l'hôtel quant à eux pourront accéder aux équipements sportifs du domaine.

“

Le concept de notre écolodge est à l'avant-garde de l'hôtellerie à l'île Maurice. Il combinera luxe et approche respectueuse de l'environnement pour offrir un séjour bien-être 5 étoiles en pleine nature. Ce lieu de villégiature unique domine les alentours, avec l'étendue bleutée de l'océan Indien pour horizon et une nature tropicale luxuriante pour décor.





“

Notre écolodge, comme nos villas bioclimatiques, est conçu par Nomadic Resorts. L'équipe partage notre vision d'une architecture simple et épurée, respectueuse de l'environnement. Elle a donc imaginé des structures parfaitement intégrées dans la nature et travaille à préserver la faune et la flore. Nomadic Resorts est connu pour concevoir des projets qui ne nuisent pas à la biodiversité afin de relier les occupants des lieux à la nature.



# SPORT, LOISIRS ET BIEN-ÊTRE

● Espace sportif



“

L'espace sportif est réservé aux résidents du Domaine d'Anbalaba : propriétaires, locataires, qu'ils soient permanents ou vacanciers, et aux clients de l'hôtel.

Il comprendra une salle de gym avec un large éventail d'équipements dernier cri, une salle pour des cours collectifs et un espace dédié aux loisirs avec des jeux (billard, baby-foot, etc.).

En extérieur, les résidents pourront profiter d'un terrain de pétanque et d'un terrain de paddle ainsi que d'une grande terrasse arboré et isolé, idéale pour des sessions de yoga ou de Pilates.



# UN LIEU DE VIE PARTAGÉ

Anbalaba Village



Le Domaine d'Anbalaba se veut avant tout comme un lieu de partage et d'échange.

Une nouvelle place dans le village de Baie du Cap, accueillera bientôt un supermarché et une petite galerie marchande avec des commerces de proximité ainsi que des boutiques.

Ouvert à tous, cet espace commercial, véritable lieu de rencontre, apportera un confort nécessaire au village. Des bureaux à louer seront également disponibles.



> Le Concept Store



> Le Marché

Tous les derniers dimanches du mois, l'esplanade d'Anbalaba abrite un marché de créateurs et d'artisans mauriciens. Il donne toute sa convivialité au lieu et offre un endroit unique pour acheter des produits locaux, des cadeaux et des souvenirs de vacances originaux et authentiques.

L'esplanade d'Anbalaba propose depuis peu un concept store 100% local, dédié aux talents mauriciens : Anbalaboutik. Vêtements, accessoires, papeterie, cosmétiques bio, ou encore maillots de bain, tous les produits célèbrent le savoir-faire local.



# STATION A

● Restaurant



Notre restaurant travaille des produits frais et locaux dont de nombreux fruits, légumes et herbes aromatiques sont issus de notre propre pépinière. Il propose **une cuisine saine aux accents locaux et poursuit l'objectif « de la terre (et la mer) à l'assiette ».**

Ouvert en soirée les vendredis et samedis, il s'anime alors pour le weekend avec des concerts sur sa terrasse et des soirées à thème avec DJ.

Comme pour les employés des chantiers du domaine, nous mettons un point d'honneur à recruter les membres de l'équipe Station A à Baie du Cap et dans les alentours, toujours dans le but de développer le village économiquement et socialement.

Station A peut être privatisé pour des événements professionnels ou privés.



# ANBALABA SOCIAL COMMUNITY



Le Domaine d'Anbalaba est profondément lié à la localité de Baie du Cap et ses habitants. La mission de notre **fondation ASC** est dédiée à l'amélioration de leur cadre de vie et à la promotion des talents locaux.

Notre objectif est de mobiliser toutes les énergies possibles pour dynamiser le village, **créer du lien** et **apporter des instants de bonheur partagés** entre tous : habitants, résidents du domaine, clients de l'écologie et du restaurant...

Fondation



“

Les actions de notre fondation bénéficient à 155 enfants de 5 à 14 ans, 30 adolescents et 80 parents.





# PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE

Île Maurice : Royal Road - Baie Du Cap **Tél :** +230 622 1139 | **France :** 22, Rue d'Aumale - 75009 Paris **Tél :** +33(0)156 02 03 13  
**Contact :** [contact@anbalaba.com](mailto:contact@anbalaba.com) | **Web :** [www.anbalaba.com](http://www.anbalaba.com)



Bouigue Développement (Maurice) Ltée - Filiale de SNC Bouigue Développement au capital de 6 953 000 euros - 48, rue La Bruyère 75009 Paris France - RCS Paris B 429 337 637.

Mentions légales : Ce programme a été certifié IRS par le Board Of investment le 31 juillet 2014 sous le régime Investment Promotion Act 2000 et Investment Promotion (Real Estate Development Scheme) Régulations 2007. Les documents commerciaux utilisés par le Promoteur et ses représentants pour la commercialisation des produits immobiliers d'Anbalaba sont des illustrations artistiques et ne peuvent être considérées comme une offre contractuelle. Le promoteur se réserve le droit d'effectuer de changer et/ou modifier à tout moment et sans préavis le contenu de n'importe quel matériel promotionnel et/ou n'importe quel aspect des offres générales pour n'importe quelle raison et à sa seule discrétion. Aucun engagement du Promoteur ou de ses représentants, autres que ceux réalisés par écrits et signés, ne constituera une obligation contraignante pour le Promoteur ou ses représentants d'honorer cet engagement présumé.

Illustrations ©Vaco | Photographies ©Shutterstock - ©Jasheel Ramphul - ©Jeremie de Gersigny - ©Jean-Jacques Fabien - ©Jacques Rocca Serra - ©Bamba Sourang - ©Christian Bossu-Picat - © MTPA, Croquis ©Morphos Architects | Perspectives ©Three Motions Ltd ©Nomadic Resort | Illustrations non contractuelles

©Propriété de Bouigue Développement (Maurice) Ltée - Avril 2026



*Anbalaba*

PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE  
BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE

WWW.ANBALABA.COM