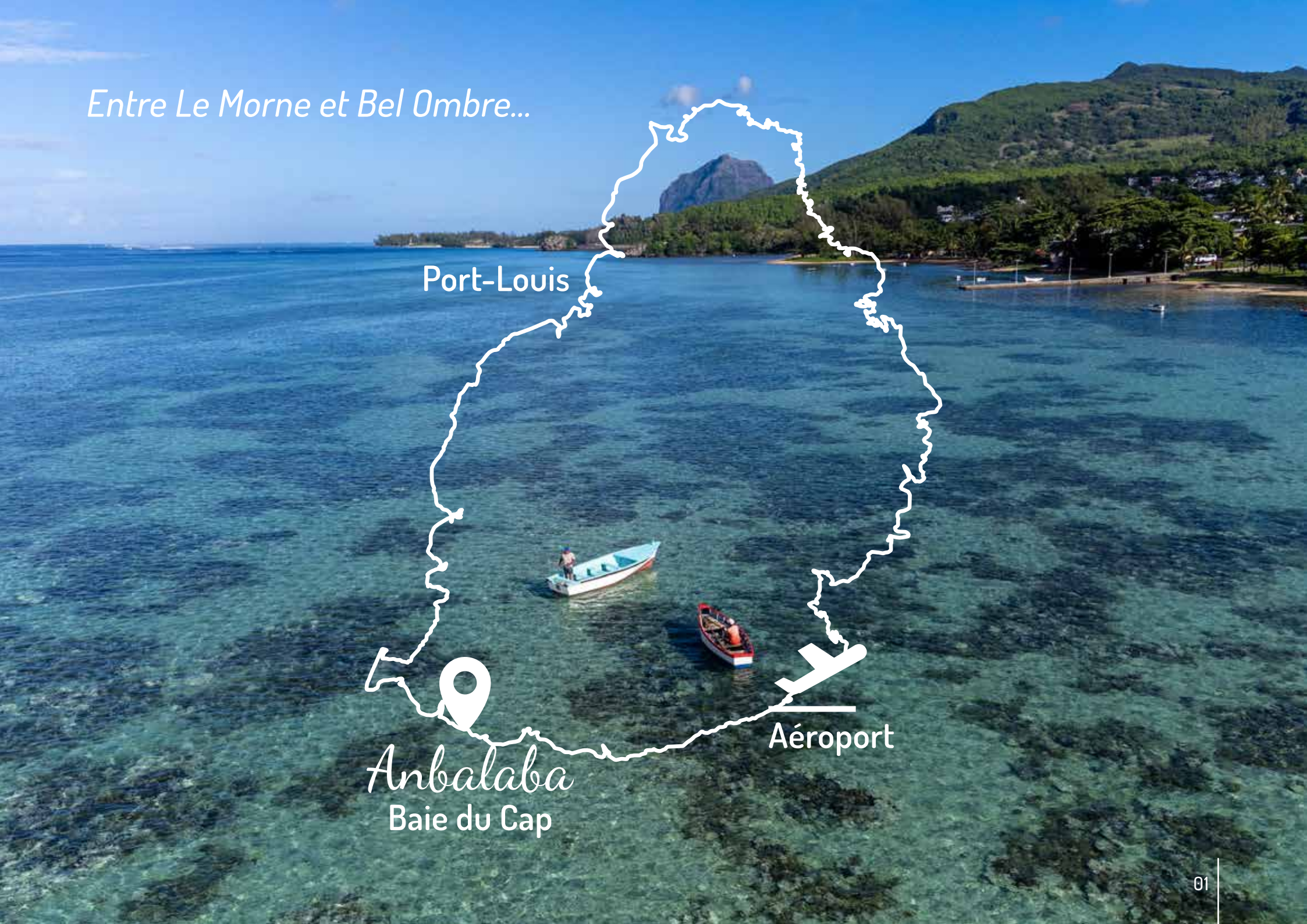


Anbalaba

PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE
BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE


Entre Le Morne et Bel Ombre...
Port-Louis
Aéroport
Anbalaba
Baie du Cap

DOMAINE **D'ANBALABA**

Un lieu de vie unique à l'île Maurice



Le Domaine d'Anbalaba est implanté au cœur d'un village de pêcheurs : Baie du Cap.

Bordé par les montagnes et entouré d'une nature tropicale luxuriante, il se trouve à seulement 200 mètres de la mer.

Ici, l'île Maurice se vit dans le charme d'une adresse confidentielle,

Les journées sont rythmées par le golf et le kitesurf, les randonnées, les baignades et les moments partagés.

Villas et appartements de luxe, piscines avec vue sur le lagon, salle de sport, restaurant créole et services hôteliers : tout est réuni pour profiter pleinement en restant intégré à la vie locale.

> *"Un domaine exclusif à découvrir le temps d'un séjour ou pour investir dans une villa à l'île Maurice.*





“

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.

1

L'esplanade d'Anbalaba

Le cœur vivant du domaine, avec notre restaurant créole, le concept store, la fresque de Vaco, le marché mensuel, un distributeur MCB et les bureaux d'Anbalaba.

2

L'écolodge Nomadic Anbalaba

Un écolodge 5 étoiles avec spa. Entre luxe, nature et nomadisme chic. Ouverture en 2028.

3

Les Vues d'Anbalaba

Des appartements avec piscine offrant un panorama exceptionnel sur le lagon. Disponibles à la location saisonnière.

4

Les Hauts d'Anbalaba

Des terrains d'exception pour imaginer de grandes villas sur mesure.

5

Les Villas Nomadic

Des villas bioclimatiques imaginées pour un investissement locatif avec un service de gestion intégré.

6

Les Villas Pomelo

Des villas avec piscine et vue sur le lagon. Disponibles à la location saisonnière.

7

L'espace commercial

Un lieu ouvert à tous, avec un supermarché et les commerces de proximité qui feront vivre le quotidien du domaine.

8

Le complexe sportif

Un espace dédié au sport et aux loisirs, avec terrain de padel, salle de sport et espace de jeux.

UN LIEU DE VIE PARTAGÉ



> LE RESTAURANT

Le restaurant d'Anbalaba propose une cuisine créole authentique dans une approche « de la terre et de la mer à l'assiette ». Il privilégie les produits frais et les circuits courts, et cultive même quelques fruits, légumes et herbes aromatiques.

Ouvert tous les jours, le restaurant accueille régulièrement des chanteurs et musiciens mauriciens pour des concerts et jam sessions sur sa varangue avec vue sur le lagon. Il peut être privatisé pour des événements professionnels ou privés.



> LE MARCHÉ DE CRÉATEURS

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 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.



> LE CONCEPT STORE

LOCATION **SAISONNIÈRE**





Le Domaine d'Anbalaba est une adresse exclusive au cœur d'un village de pêcheurs, à 200 mètres de la mer. Il accueille les vacanciers à Baie du Cap, entre lagon turquoise et végétation luxuriante dans ses villas et appartements haut de gamme avec vue mer, piscine et services hôteliers.

Check-in/check-out simplifiés, transferts aéroport, excursions , activités, demaindes spécifiques... tout est pris en charge par notre équipe dédiée pour un séjour inoubliable.

LES VUES **D'ANBALABA**



AFRICAN PROPERTY AWARDS DEVELOPMENT

LAUFEN

BEST APARTMENT / CONDOMINIUM DEVELOPMENT AFRICA

Les Vues D'Anbalaba by Bouigue Développement

2023-2024







APPARTEMENTS VUE MER

- 180 m²
- 3 chambres dont une suite
- 2 salles de bain
- Balcons, terrasses et/ou jardin privé
- Piscine
- Services hôteliers

Les appartements du Domaine d'Anbalaba disposent de 3 chambres dont une suite et offrent le luxe rare d'une magnifique vue panoramique sur le lagon, avec l'océan à perte de vue.

S'ouvrant sur une grande varangue et un jardin privé pour les appartements en rez-de-chaussée, la grande pièce de vie se prolonge à l'extérieur, face à la mer.

Ce décor enchanteur et sa piscine à débordement avec vue sur le lagon est l'assurance de vacances de rêve.

VILLAS POMELO









VILLAS VUE MER

- 215 m²
- 3 chambres en suite
- Piscine privée
- Jardin tropical
- Service hôteliers

La Villa Pomelo est une villa spacieuse et élégante de 3 chambres en suite.

Avec sa piscine à débordement et sa grande terrasse couverte vue mer, la Villa Pomelo a tous les atouts pour une escapade inoubliable en famille ou entre amis.

Offrez-vous un séjour paradisiaque au cœur du Domaine d'Anbalaba, entre nature préservée et confort haut de gamme.

SPORT, LOISIRS ET BIEN-ÊTRE



> “L’espace sportif est réservé aux résidents du Domaine d’Anbalaba : propriétaires, locataires, qu’ils soient permanents ou vacanciers, et aux clients du futur hôtel.

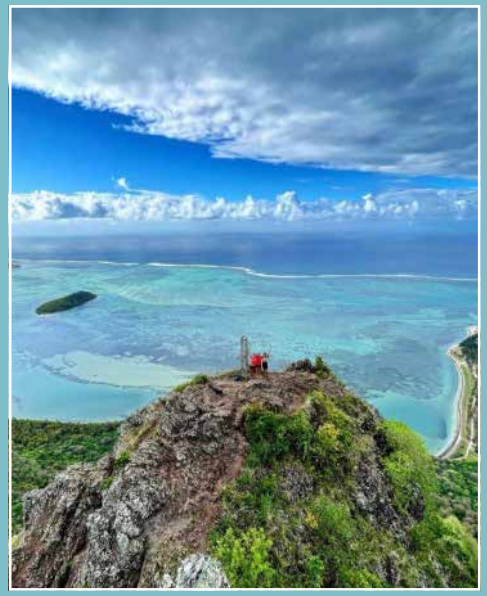
Il comprend une salle de sport avec un large éventail d’équipements dernier cri, une salle pour des cours collectifs et un espace dédié aux loisirs.

En extérieur, les résidents profitent d’un terrain de padel ainsi que d’un jardin tropical pour pratiquer le yoga au grand air.

ACTIVITÉS SUR PLACE ET À PROXIMITÉ







PROCHAINES ÉTAPES DU DÉVELOPPEMENT



“

L’écolodge *Nomadic Anbalaba* ouvrira ses portes en 2028. Son concept est à l’avant-garde de l’hôtellerie à l’île Maurice. Il combinera luxe et respect de l’environnement pour offrir un séjour bien-être 5 étoiles en pleine nature.

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

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.

“

Le Domaine d’Anbalaba accueillera bientôt un supermarché et une 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.



INVESTIR AU DOMAINE D'ANBALABA



Destination touristique prisée, Maurice génère une forte demande de locations saisonnières.

Beaucoup d'acquéreurs sont des étrangers qui ne résident pas sur l'île. Il peut alors 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.

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 s'accompagne d'un cadre fiscal avantageux pour l'acquéreur, avec un taux d'imposition sur le revenu généralement compris entre 0 et 20%. 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.

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

LES HAUTS D'ANBALABA

POUR CONCEVOIR LA VILLA DE VOS RÊVES

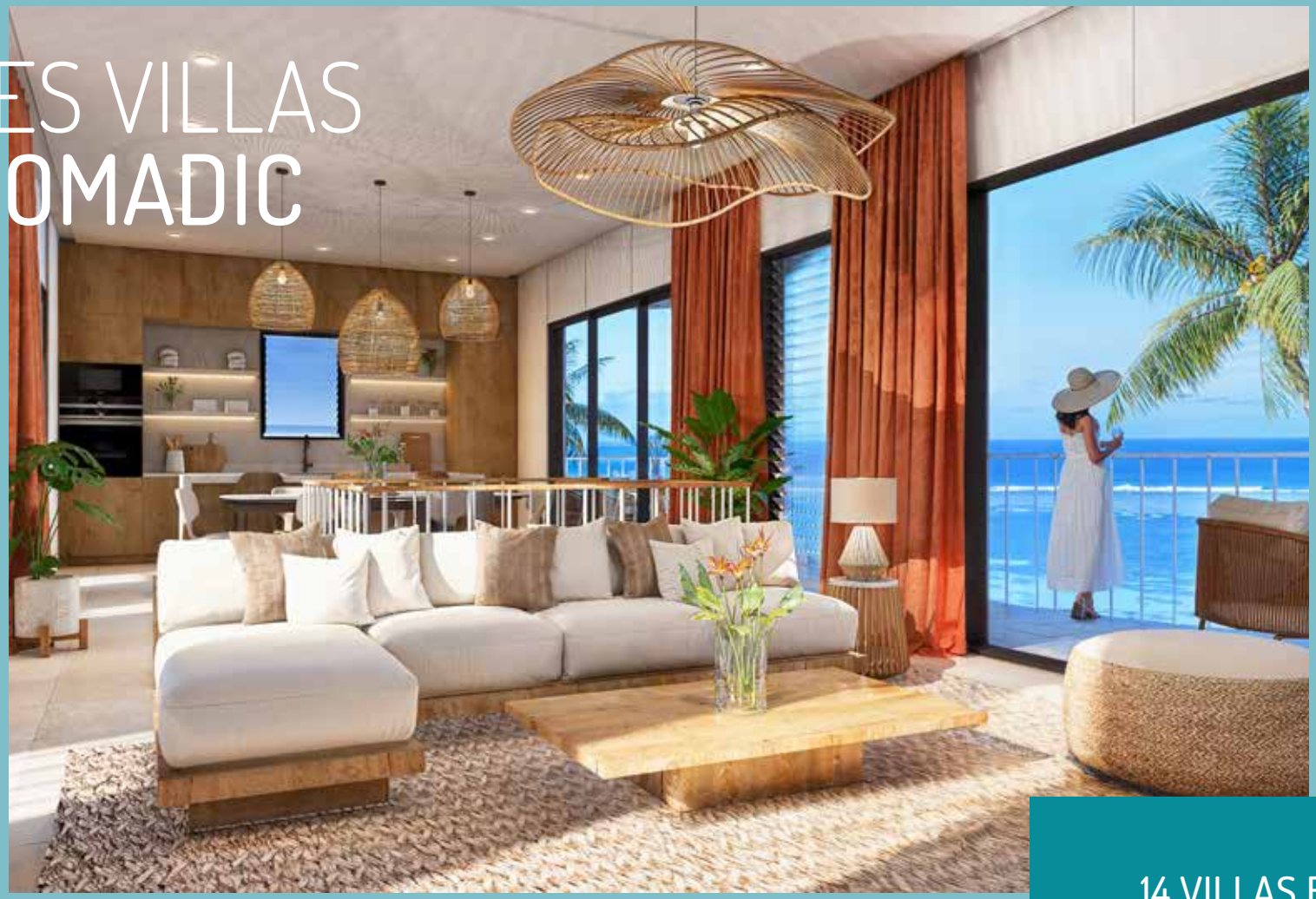




“

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 m² et 2 500 m², ils permettent de concevoir une villa de très haut standing avec de beaux volumes. Situés sur les hauteurs du domaine, ils bénéficient d'une vue imprenable sur le lagon.

LES VILLAS NOMADIC



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.

“

À 200 mètres de la mer, au cœur d'un écrin tropical, les Villas Nomadic offrent un univers immersif inédit à l'île Maurice.

14 VILLAS BIOCLIMATIQUES

- Deux architectures
- Annexe personnalisable
- Chambres en suite
- Vue mer panoramique
- Jardin tropical avec piscine

MODÈLE **RIVULET**

Architecture avant-gardiste avec toit végétal



“

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

180 m²

2-3 CHAMBRES

2-3 SALLES DE BAIN

MODÈLE GUETALI

Inspirées des grandes demeures d'époque



“

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.

m²

175 m²

2-4 CHAMBRES

2-3 SALLES DE BAIN

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 travaille en partenariat avec Hortae, pépinière fondée par Cécilia Bouigue et située à Choisy, à quelques kilomètres. Elle est spécialisée dans les plantes tropicales, dont de nombreuses espèces endémiques, ainsi que dans la culture de cocotiers.

Cécilia est également la directrice de LTDS qui est en charge des terrassements et aménagements paysagers d'Anbalaba.



Hippolyte Bouigue
Directeur Général du Domaine d'Anbalaba





PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE
BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE

www.anbalaba.com - contact@anbalaba.com

Île Maurice : Royal Road - Baie Du Cap | +230 622 1139
France : 22, Rue d'Aumale - 75009 Paris | +33 (0)156 02 03 13

Anbalaba

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 - Octobre 2026



Anbalaba

PROPRIÉTÉS IRS ET VILLAGE
BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE

WWW.ANBALABA.COM