

Investir dans l'immobilier à l'île Maurice

ANALYSE Depuis six ans, les étrangers ont accès à la propriété dans le cadre de programmes particuliers qui peuvent représenter de bonnes opportunités de diversifier un patrimoine.

Trois dispositifs différents (IRS, RES et IHS) permettent à des étrangers d'acquérir un bien immobilier à l'île Maurice et, dans le cas de l'IRS, d'acquérir un permis de résident permanent. Quelque 500 villas et appartements ont été ainsi commercialisés et des acquéreurs ont pu déjà réaliser des plus-values à la revente.

- L'Integrated Resort Scheme (IRS)

Comme son nom l'indique, ce dispositif vise à l'intégration de la population de la région où le programme immobilier voit le jour. Ce dernier doit donc donner des garanties en termes d'emplois, de formation et, plus largement, de « responsabilité sociale ». Les villas ou appartements proposés à la vente, et accessibles à des étrangers, ne doivent pas avoir un prix inférieur à 500 000 dollars (350 000 euros) et ils se situent en général nettement au-dessus de ce minimum. Le plus souvent les pieds dans l'eau et proposant de grandes parcelles de terrain, ces programmes immobiliers sont les plus ambitieux et jouent la carte du luxe. L'acquéreur d'un bien dans le cadre de ce dispositif a l'avantage de bénéficier d'un permis de résident permanent, ainsi que son conjoint et les personnes à charge. En cas de revente, il ne paiera pas d'impôt sur la plus-value réalisée, mais une taxe fixe de 50 000 dollars (35 000 euros).

- Le Real Estate Scheme (RES)

Ce dispositif a été mis en place afin de permettre à de petits propriétaires de rentabiliser des terres agricoles qui ne le sont plus (en raison de la baisse du prix du sucre vendu à l'Europe). Il s'agit donc d'opérations immobilières plus modestes que celles commercialisées dans le cadre de l'IRS. Leur superficie ne doit pas dépasser 10 hectares et aucun prix de vente des villas ou appartements n'est imposé. Dans les faits, ces biens immobiliers accessibles aux étrangers se vendent dans une fourchette de prix de 200 000 à 500 000 euros. Leur acquisition par un étranger ne lui donne pas droit automatiquement à un permis de résident. Mais sachant que les visas touristiques sont accordés sans difficulté et peuvent être étendus jusqu'à six mois, on peut dire que le propriétaire a largement le temps de profiter de son bien. Ce dispositif s'adresse aussi aux étrangers qui travaillent à Maurice ou y passent



Villa vendue par le Club Méditerranée en IRS (Integrated Resort Scheme).

leur retraite et bénéficient déjà d'un permis de séjour.

- Le Invest Hotel Scheme (IHS)

Dernier né des dispositifs dans l'immobilier, il permet à un promoteur hôtelier de vendre une unité (une chambre, un appartement, une villa ou une suite) de sa construction à un étranger. La gestion de l'unité en question doit être confiée à l'entreprise exploitant le complexe. Si le propriétaire du bien ne bénéficie pas d'un permis de résidence, il reçoit un titre de propriété qui lui permet un retour sur investissement (location de la chambre), de nuitées annuelles offertes et de l'accès aux services de l'établissement hôtelier.

Comment faire le bon choix

Avec la crise qui frappe l'Europe, la commercialisation des villas de luxe en IRS a été ralentie et ce sont les RES, plus abordables, qui semblent avoir le vent en poupe. L'immobilier ayant tendance à grimper, on peut considérer qu'il s'agit d'un bon placement, d'autant plus intéressant que les plus-values ne sont pas imposées à Maurice. Il est même possible d'obtenir des financements de la part de banques locales. Mais encore faut-il faire le bon choix car, même si la

vente en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) donne une certaine garantie à l'acheteur, elle ne le met pas à l'abri d'éventuelles malfaçons et autres mauvaises surprises. Voici quelques éléments à prendre en compte dans le choix d'un bien :

- Un excellent emplacement (la proximité de la mer est certes un critère, pour autant que le parcours jusqu'à la plage se fasse en toute sécurité...);
- Un promoteur bénéficiant d'une réelle expérience et entouré d'architectes de renom ;
- Un programme présentant un bon niveau de réservations et, mieux encore, un niveau d'avancement certain ;
- Un bon niveau de sécurité (gardiennage, vidéo surveillance) ;
- Une excellente prise en charge du bien lorsque le propriétaire est absent ;
- De réelles facilités de « village » (commerces, restaurant, animations, espaces de convivialité et de loisirs) dans le cas des IRS ;
- De réelles structures pour la mise en location, mais aussi pour l'accueil des locataires et l'entretien du bien ;
- La définition, avec le concours de professionnels avisés, des structures juridiques adaptées à son besoin.

Investing in property in Mauritius

ANALYSIS For the past six years, foreigners have had access to real estate through specific programmes that constitute interesting asset diversification opportunities.

Three different structures (IRS, RES and IHS) have been set up to help foreigners acquire property in Mauritius. Acquisitions under the IRS programme even entitle them to a permanent resident permit. Some 500 villas and flats have thus been put on the market and their resale has already brought initial buyers capital gains revenue.

- The Integrated Resort Scheme (IRS)

As its name implies, this structure aims at integrating the inhabitants of the region in which the real estate programme is to be implemented. It must thus provide guarantees in terms of employment, training, and more widely « social responsibility. » The price of villas and flats offered for sale, and accessible to foreigners, must not be lower than 500,000 dollars (350,000 euros) but is usually way above this minimum requirement. Often featuring large-landed waterfront properties, these real estate programmes are the most ambitious ones and are marketed as luxury products. Any person acquiring property under this structure also benefits from a permanent resident permit that will be extended to his spouse and dependents. In case of resale, gains are not subjected to any tax charges, but a fixed tax amount of 50,000 dollars (35,000 euros) must be paid.

- The Real Estate Scheme (RES)

This structure was set up to help small owners make a return on agricultural plots of land that were no longer profitable (due to the decrease in the price of sugar sold to Europe). It thus deals with more modest real estate transactions than the IRS scheme. Plots' surface area must not exceed 10 hectares and there are no requirements as regards villa or flat sale prices. But the selling price of these real estate properties, accessible to foreigners, usually ranges from



Golf du Château, à Bel Ombre (sud de l'île).



Port Chambly, une opération en RES (Real Estate Scheme)

200,000 to 500,000 euros. Foreigners who acquire them are not automatically entitled to a resident permit. However, since tourist visas are easily granted and can be extended to a period of six months, the owner has ample time to enjoy his property. This structure is also meant for those foreigners who work or choose to spend their retirement in Mauritius and already have a residence permit.

- The Invest Hotel Scheme (IHS)

Latest property acquisition structure to be set up, it allows hotel developers to sell one unit (a room, flat, villa or suite) of their infrastructure to a foreigner. Management of the sold unit is entrusted to the company running the resort. If the asset's owner does not have a residence permit, he is given a title-deed that entitles him to return on investment (room rental), free overnight stays every year and access to the hotel's services.

How to make the right choice

The crisis in Europe has adversely affected the sale of IRS luxury villas but boosted the popularity of the cheaper RES properties. Since the tendency is for real estate to appreciate in value, these properties are considered as quite bankable investments, made even more appealing by the fact that gains on resale are not taxable in

Mauritius. Financing can even be sought from local banks. It is however important to choose wisely because even though VEFA sales (parties sold prior to completion) provide some guarantees to the buyer, they do not protect from possible defects or other unpleasant surprises. Here are some factors to consider when selecting property :

- Excellent location (close proximity to the beach is of course an important criterion so long path leading to the beach is a safe one...)
- A developer who has proven experience backed up by renowned architects.
- A programme which has already attracted a good number of bookings and, even better, is in obvious progress.
- Good security level (security staff, video surveillance).
- Excellent property management when the owner is absent.
- True « village » facilities (shops, restaurants, entertainment, recreational and leisure : when it comes to IRS properties.
- True structures for renting out the property and also for tenants' accommodation and property maintenance.
- Definition, with the help of well-informed professionals, of the legal structures that are best suited to one's needs.