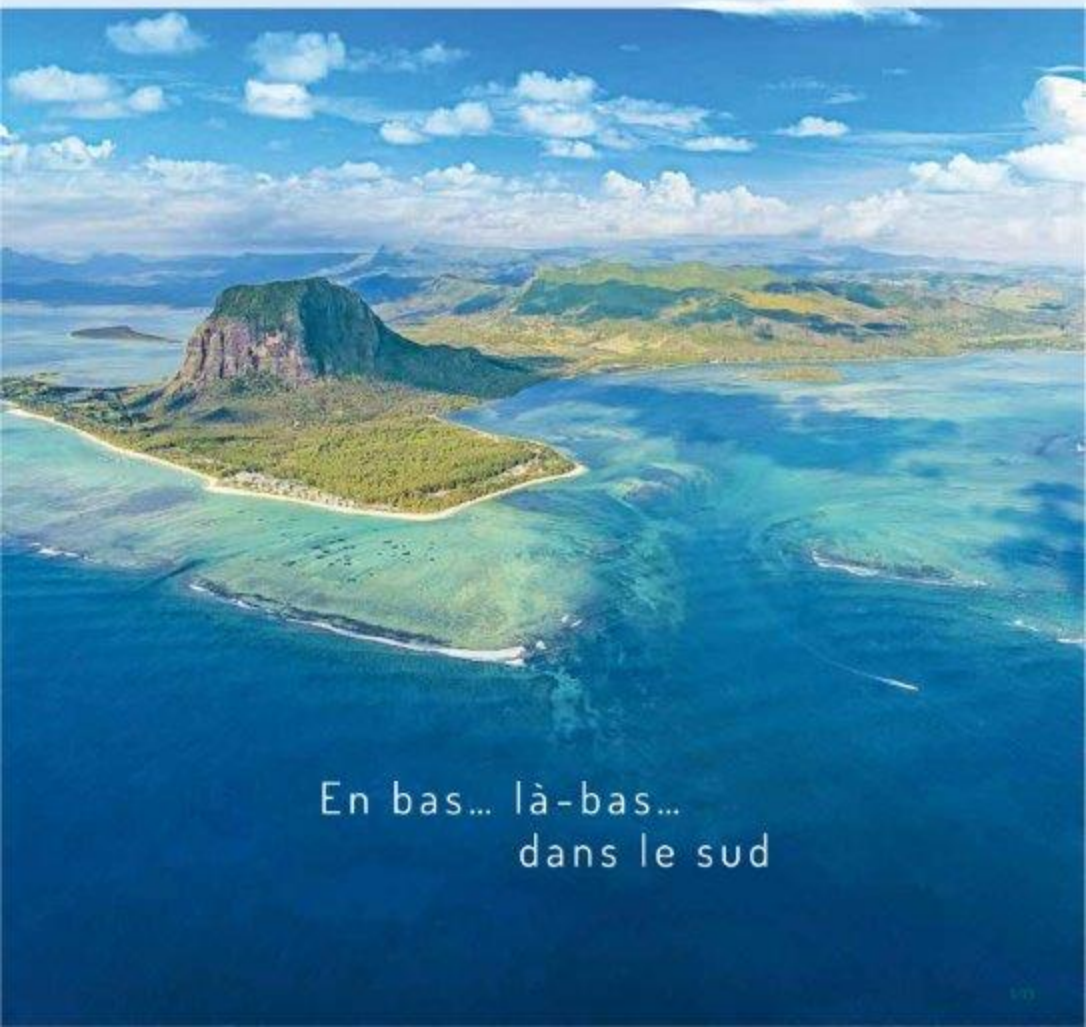




Anbalaba

PROPRIÉTÉS ET VILLAGE
BAIE DU CAP - ÎLE MAURICE



En bas... là-bas...
dans le sud

DÉCOUVRIR

L'Île Maurice, destination d'exception
au cœur de l'Océan Indien

Dans l'hémisphère Sud, nichée entre La Réunion et Rodrigues dans l'archipel des Mascareignes, l'île Maurice cristallise un **art de vivre absolu** entre plages de sable blanc, eaux turquoise et montagnes à la nature luxuriante.

Considérée comme **l'une des plus belles îles au monde**, elle jouit d'une renommée internationale. La gentillesse de sa population parfaitement bilingue, sa richesse culturelle issue d'un métissage unique, et sa douceur de vivre sans égale en ont fait la perle de l'Océan Indien.

LE VILLAGE DE BAIE DU CAP, LE
CHARME DE LA CÔTE SAUVAGE

Au Sud-Ouest de l'île, lovée entre lagon et océan, à quelques minutes de la paradisiaque **plage de La Prairie** et du **Morne**, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO et réputé pour la beauté de sa plage, Baie du Cap est un petit village de pêcheurs à l'âme authentique où il fait bon vivre. Sa colline, ses pirogues allongées, sa barrière de corail, sa nature généreuse mais aussi sa population avenante contribuent à son identité typique.



« ANBALABA » PREND VIE SUR LA COLLINE,
EN PARFAITE HARMONIE AVEC L'ÂME DU VILLAGE.

À L'ORIGINE DU NOM
« ANBALABA »,
UN LIEN FORT AVEC LA
CULTURE MAURICIENNE

En écho à la célèbre chanson séga du chanteur mauricien **Claudio Veerargoo**, « Anbalaba » s'impose comme une invitation à savourer la part la plus authentique de l'île, **en bas, là-bas, à Baie du Cap**, au cœur de la végétation foisonnante de la côte sauvage. Ce supplément d'âme, l'artiste peintre mauricien **Vaco** l'a parfaitement saisi dans une œuvre originale, qui a inspiré l'identité graphique du projet. Car oui, IRS « Anbalaba » possède un lien profond avec l'île Maurice et sa culture, qui le rend résolument **différent et authentique**.



VIVRE



Un programme immobilier novateur, avec un village intégré

Situé sur la colline de Baie du Cap, « Anbalaba » offre un cadre de vie somptueux et parfaitement sécurisé de 15,4 hectares, résolument lié à la vie locale, grâce à son village adossé à celui-ci – petit village de pêcheurs de Baie du Cap. Ponctué d'espaces de détente, de rencontre et de partage, et animé par de nombreux commerces, restaurants et services tous autour de la place de marché « Anbalaba Village » incarne la douceur de vivre mauricienne dans sa plus pure expression.

« Anbalaba » attache également une importance toute particulière à la préservation des espèces endémiques de la côte sauvage, et dispose d'une pépinière tropicale de plus d'un hectare.



« Anbalaba », c'est...

- 1 Une place du village avec une grande halle ouverte, pour faire son marché en toute convivialité.
- 2 Un Pool & Spa Club où déjeuner et profiter d'une somptueuse piscine pour se détasser.
- 3 Des bureaux à louer et un boat house pour louer et entretenir les bateaux des résidents.
- 4 Des espaces culturels et artisanaux pour promouvoir les richesses locales.
- 5 Une supérette pour faire ses courses à deux pas de chez soi.
- 6 Un ancien commissariat de police, véritable témoin du patrimoine de Baie du Cap, entièrement restauré et transformé en lieu d'échange.
- 7 Les Hauts d'Anbalaba
De somptueuses villas pourvues de belles piscines, ouvertes sur la nature préservée d'Anbalaba et tournées vers l'océan.
- 8 Les Terrasses d'Anbalaba
De sublimes maisons en terrasses avec piscine, dont certaines avec des vues imprenables sur le lagon.
- 9 Les Vues d'Anbalaba
Des beaux appartements de 3 chambres, offrant des panoramas à couper le souffle.
- 10 Des terrains libres pour concevoir des villas sur-mesure.

HABITER

« ANBALABA » PROPOSE DES VILLAS, MAISONS, APPARTEMENTS ET TERRAINS LIBRES POUR RÉPONDRE À TOUTES LES ENVIES D'HABITAT DES FUTURS ACQUÉREURS.

Les Hauts d'Anbalaba



18 luxueuses villas de 500 à 600 m², situées sur des parcelles de 2000 à 3000 m² de terrain, en surplomb de l'animation d'« Anbalaba Village » : 5 à 6 chambres sur deux étages, vastes varangues et terrasses tournées vers la nature offre le, **magnifiques piscines et vues imprenables sur le lagon.**

En supplément, un bateau de 18 à 20 pieds réservé à chaque acquéreur d'une villa, pour profiter de toutes les splendeurs offertes par le lagon au pied de Baie du Cap.

À partir de 2 300 000 €



HABITER

Les Terrasses d'Anbalaba



33 élégantes maisons de plus de 200 m² habitables, sur des parcelles de 400 à 600 m². Une conception en terrasse arborée autour d'un patio. Une belle varangue et une agréable piscine. 3 chambres dont suite parentale, cuisine ouverte sur salon-salle à manger.

En supplément, un stand-up paddle pieds réservé à chaque acquéreur d'une maison.

À partir de 1 100 000 €



HABITER

Les Vues d'*Anbalaba*



18 confortables appartements de 180 m² dotés de 3 chambres, dont une suite parentale prolongée d'un balcon. Pièces à vivre ouvertes sur une belle terrasse, avec vue à couper le souffle sur le lagon. Espace privé extérieur en rez-de-jardin.

En supplément, un stand-up paddle est réservé à chaque acquéreur d'un appartement.

À partir de 600 000 €

Et aussi... les terrains à bâtir d'*Anbalaba*

5 terrains viabilisés de 2 000 à 3 000 m², pour concevoir la villa de ses rêves dotée d'une vue panoramique sur le lagon et d'une superficie entre 500 à 600 m².

À partir de 690 000€



DÉCORER

3 packs Déco à la demande
pour 3 ambiances raffinées

« ANBALABA » OFFRE LA POSSIBILITÉ AUX ACOUÉREURS DE BÉNÉFICIER D'UNE PRESTATION DE DÉCORATION, POUR DISPOSER D'UN INTÉRIEUR À L'ÉLÉGANCE ET AU CONFORT OPTIMAL, LIVRÉ CLÉ EN MAIN.



AMBIANCE ZEN

Des tonalités douces, naturelles et apaisantes. Une fluidité des lignes visuelles et un travail sur la lumière, pour une ambiance feutrée et cosy. Disponible pour les villas, maisons et appartements.

ÉLÉGANCE TROPICALE

Une réinterprétation du style traditionnel mauricien avec des touches contemporaines. Des matériaux nobles et naturels comme le bois, des teintes végétales, un charme intemporel. Disponible uniquement pour les villas.

L'ÂME CRÉOLE

Un design et des touches de couleurs vives et joyeuses inspirés de la culture locale. Une décoration inventive et subtile. Une harmonie visuelle parfaitement maîtrisée. Disponible pour les maisons et les appartements.

PARTAGER

Le village, un lieu de vie,
de rencontre et de culture

Marché, restaurants, supérette, pharmacie, salon de beauté, pressing, boat house, location de vélos et de scooters... Mais aussi bureau d'état civil, centre médical, espace affaires avec bureaux, résidence touristique... «Anbalaba Village» rassemble **tous les équipements et services nécessaires à un confort de vie complet** sur 2 hectares.

Sa place dispose d'une halle ouverte pour accueillir le marché et ses produits locaux colorés, mais aussi des événements culturels : concerts, représentations artistiques, fêtes...

- | | |
|---|---|
|  ATM |  Centre médical |
|  Réception |  Pressing |
|  Supérette |  Quincaillerie |
|  Pharmacie |  Boutique de surf |
|  Poissonnerie |  Marché |
|  Boucherie |  Brasserie |
|  Salon de beauté |  Restaurant |
|  Boulangerie |  Pool & Spa Club |
|  Cave à vin |  Appartement Hôtel |
|  Marchand de journaux |  Marché artisanal |
|  Pâtisserie |  Toilettes publiques |
|  Glacier |  Nouveau bureau d'état civil |
|  Snack |  Restauration à l'identique de l'ancien commissariat de police |
|  Magasin de vêtements | |
|  Location de vélos et scooters | |



SE DÉTENDRE

Du sport, de la détente, du plaisir...

«Anbalaba Village» propose des activités sportives en lien avec le lagon et l'île : stand-up paddle, kate surf, croisières, excursions, randonnées, golf... pour répondre à toutes les envies de

communauté avec la généreuse nature mauricienne.

Librement accessible aux résidents d'Anbalaba, le **Pool & Spa Club** complète cette offre avec son sublime **spa** dédié

au bien-être, sa **salle de gym**, son **restaurant**, sa **somptueuse piscine** offrant une **vue imprenable sur le lagon**, et un **kids club**, espace ludique réservé aux enfants.



Une conciergerie sur-mesure

«Anbalaba» offre également un **service de conciergerie**. Gagner du temps au quotidien, trouver une solution à un besoin urgent, réserver un restaurant, découvrir de nouvelles sensations, faire plaisir à un proche, organiser des loisirs... elle répond à toutes les demandes des résidents et des locataires 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

ÉCHANGER

Des lieux ancrés dans la vie locale,
dédiés à l'échange et solidaires

Profondément lié à la localité de Baie du Cap et aux habitants qui y vivent, « Anbalaba » a choisi de restaurer l'ancien bâtiment historique de la police locale classé Monument Historique, pour le transformer en **Maison du Dialogue**, lieu d'échange et de partage dédié aux habitants de Baie du Cap.

« Anbalaba » accueille également une **fondation** dont la vocation est d'améliorer le cadre de vie des villageois et de promouvoir les talents locaux. Ses missions : aide à l'aménagement des habitations par le biais de chantiers-écoles, formations aux métiers de l'artisanat, réaménagement des équipements sportifs et des aires de jeux pour enfants, ou encore mise en place d'une bibliothèque.



INVESTIR

LES AVANTAGES DE L'IRS

À Maurice, la législation des Integrated Resort Scheme (IRS) permet depuis 2002 aux étrangers d'acquérir un bien immobilier en toute propriété au cœur d'un schéma de développement intégré, pour un prix supérieur à 500 000 USD.

Ce placement sûr est garanti d'une forte plus-value, notamment parce que l'île Maurice figure parmi les destinations de luxe les plus prisées et sûres au monde. Son attrait international desservit de nombreux pays, dont la France, avec laquelle le décalé horaire n'est que de 2 à 3 h suivant la saison.

La législation permet aux acquéreurs ainsi qu'à leurs conjoints et enfants :

- d'obtenir un permis de résidence permanent,
- de profiter d'un taux d'imposition fixe particulièrement avantageux de 15%,
- d'être dispensé des droits de succession et des impôts sur les plus-values.
- Enfin, grâce à l'accord de non double imposition conclu avec 32 pays, les biens immobiliers achetés à Maurice sont exonérés d'ISF.

LE POOL DE LOCATION, UNE RENTABILITÉ FINANCIÈRE

« Anbalaba » propose à ses acquéreurs un Pool de Location, géré entièrement, pour une parfaite sérénité, par la compagnie d'exploitation de la résidence touristique d'Anbalaba Village.

Son rôle : prendre en charge la location des biens des acquéreurs et optimiser leur rentabilité. Le complément de revenu ainsi obtenu est imposé à seulement 15%.

Cela n'empêche en rien les acquéreurs de disposer de leur logement aux dates qui leur conviennent.

LA GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

Comme en France, la vente sur plan, ou Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) s'accompagne à l'île Maurice d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA). Ce dispositif donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti. Garantie supplémentaire de confiance, le schéma financier adopté par le promoteur de « Anbalaba » a été mis en place avec le soutien de la MCB - Mauritius Commercial Bank.

LES ACHÉTEURS

L'IRS « Anbalaba » est réservé aux personnes en quête d'une résidence permanente, secondaire, ou souhaitant réaliser un investissement à fort potentiel de croissance. Ils ont un profil avec un fort pouvoir d'achat, et souhaite goûter à l'authenticité mauricienne tout en bénéficiant d'un bien luxueux, sécurisé et offrant le meilleur des confort.

Par sa conception différente des autres IRS, son ouverture sur le village de Baie du Cap au charme typique, « Anbalaba » répond à l'ensemble de ces aspirations.

LES PROMOTEURS

Créée en 2000 par Gilles Bougier, la société **Bougier Développement** est active depuis plus de 15 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.

Bougier Développement est notamment propriétaire des marques **Kadrance** et **By Kadrance**, spécialisées dans la gestion des cercles d'affaires privés.

Alexandra Cecilia et Hippolyte Bougier ont intégré l'entreprise familiale au fil des années en apportant leurs compétences respectives en commerce et management international, agronomie des territoires d'Océanie et gestion financière.



SUCCOMBEZ AU CHARME DU SUD SAUVAGE

Implanté dans le sud sauvage de l'île, « Anbalaba » s'impose comme une autre façon d'envisager l'investissement dans un programme IRS, projet immobilier, projet de vie, ancré dans la tradition locale et adossé à un village existant, à l'opposé de la majorité des projets, plus fermés, qui se développent dans l'île. « Anbalaba » offre ainsi la possibilité de vivre pleinement Maurice, dans un environnement résolument naturel et authentique.

« Anbalaba » constitue également une opportunité unique pour les étrangers d'investir dans un pied-à-terre de grande qualité et de bénéficier de tous les avantages de l'île : fiscalité douce, qualité de vie unique.

Le lancement commercial du projet est prévu le 28 mars 2017.



«Anbalaba» en quelques chiffres

VALEUR GLOBALE DU PROJET : 80 M€
SURFACE TOTAL DU TERRAIN : 15,4 HECTARES

Les Hauts d'Anbalaba

- Nombre de villas : 18
- Surface habitable : 500 à 600 m²
- Superficie des parcelles : 2000 à 3000 m²
- Prix à partir de 2 300 000 €

Les Terrasses d'Anbalaba

- Nombre de maisons : 33
- Surface habitable : plus de 200 m²
- Superficie des parcelles : 400 à 600 m²
- Prix à partir de 1 100 000 €

Les Vues d'Anbalaba

- Nombre d'appartements : 18
- Surface : 180 m²
- prix à partir de 600 000 €

Les Terrains d'Anbalaba

- Nombre : 5
- Surface : de 2000 à 3000 m²
- Prix à partir de 600 000 €

Anbalaba Village

Sur 2 ha

- Une place du village
- Une halle dédiée au marché et aux événements culturels
- Distributeur banque
- Une supérette
- Une pharmacie
- Une poissonnerie
- Une boucherie
- Un salon de beauté
- Une boulangerie
- Un snack
- Une pâtisserie
- Un glacier
- Un marchand de journaux
- Un magasin de vêtements
- Une location de vélos et scooters
- Un centre médical
- Un pressing
- Une brasserie
- Une résidence hôtelière
- Un marché artisanal
- Un nouveau bureau d'état civil
- Un Pool & Spa Club
- Une fondation et sa Maison du dialogue