

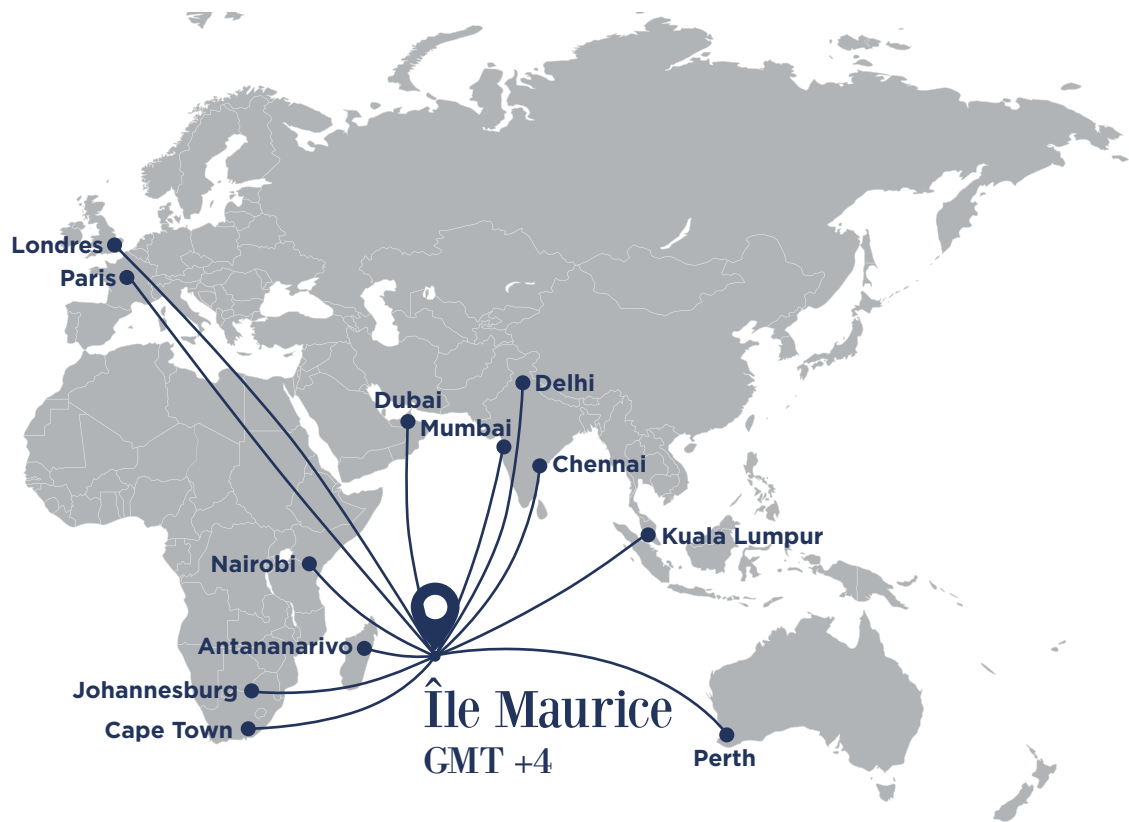
Guide de l'acheteur immobilier à L'île Maurice



www.colbertholdings.com

Île Maurice

Un environnement fiable pour investir et vivre sereinement



L'île Maurice en bref



Population : **1,3 million**



1 USD = 45 MUR



Croissance du PIB: +5 %
(ces dernières années)



N°1 en Afrique pour la Liberté Économique (Index 2025)



+1,4 million de visiteurs par an



Nation bilingue
(Anglais & Français)



L'île Maurice

Géographie

L'île Maurice est une île volcanique située dans l'océan Indien, à environ 2 400 km au sud-est des côtes africaines. Son point culminant, le Piton de la Rivière Noire, s'élève à près de 828m d'altitude. L'île est bordée par un littoral spectaculaire de 330 km, presque entièrement entouré par l'un des plus grands récifs coralliens continus au monde.

Climat

Sous le soleil de l'océan Indien, L'île Maurice profite d'un climat tropical agréable toute l'année. L'été, de novembre à avril, offre des températures côtières entre 25 °C et 33 °C, idéales pour profiter des plages et des lagons. L'hiver, de mai à octobre, est plus doux et sec, avec environ 19 °C à l'intérieur des terres. La saison des pluies, de janvier à mars, apporte verdure et fraîcheur, surtout sur le plateau central.

Économie

L'île Maurice est reconnue comme l'une des destinations les plus sûres et stables au monde. Son économie solide, sa monnaie fiable et son excellent classement auprès de la Banque mondiale en font un environnement propice aux affaires. La roupie mauricienne reflète cette stabilité. Avec des rendements immobiliers historiquement sécurisés, l'île attire de nombreux investisseurs séduits par ses opportunités uniques.

Culture

L'île Maurice est une terre de métissage et de diversité. Hindous, musulmans, créoles et franco-mauriciens cohabitent harmonieusement, offrant une mosaïque culturelle unique. Cette richesse se savoure dans les assiettes – entre saveurs chinoises, indiennes, françaises et africaines – et se ressent dans les traditions locales, notamment à travers le séga, musique et danse créole au rythme envoûtant. Une expérience authentique qui fait battre le cœur de l'île.

Pourquoi choisir L'île Maurice ?

Alliant paysages paradisiaques et infrastructures financières de premier plan, L'île Maurice séduit de plus en plus les investisseurs internationaux. L'île conjugue charme naturel et environnement économique sûr, faisant d'elle une destination idéale pour vivre, entreprendre et investir.



Système fiscal attrayant

Aucun impôt sur les dividendes, les plus-values ou la succession.



Stabilité politique et économique

Le cadre idéal pour investir en toute confiance..



Emplacement stratégique

Une plateforme idéale entre l'Afrique et l'Europe.



Stabilité juridique

Un système hybride basé sur la Common Law britannique et le Code Civil français.



Secteur financier robuste

Présence de banques internationales, compagnies d'assurance et institutions financières solides.



Qualité de vie inégalée

Sécurité, confort, éducation et santé de haut niveau.

Immobilier & hôtellerie

Le développement immobilier vise à faire de l'île Maurice un centre d'affaires et financier dynamique.

Les programmes immobiliers ouverts aux acheteurs étrangers à l'île Maurice



Smart City Scheme

L'île Maurice développe des projets urbains innovants, pensés pour l'avenir : des villes intelligentes où se mêlent harmonieusement habitations, espaces de travail, établissements scolaires et zones commerciales. Ces projets durables offrent un cadre de vie moderne et attractif, idéal pour investir, entreprendre et s'épanouir.



IRS (Integrated Resort Scheme)

L'IRS incarne l'excellence immobilière à l'île Maurice : des résidences privées somptueuses, entourées de golfs verdoyants, d'hôtels cinq étoiles et de marinas élégantes. Ce programme est conçu pour les investisseurs à haut patrimoine (HNWIs) qui recherchent non seulement des biens d'exception, mais aussi un style de vie raffiné et exclusif.



RES (Real Estate Scheme)

Plus flexible que l'IRS, le RES propose des projets résidentiels haut de gamme de taille plus réduite, souvent situés en milieu urbain ou à proximité des zones touristiques. Ces biens s'adressent à un éventail plus large d'investisseurs, tout en conservant un design raffiné et des services de qualité.



PDS (Property Development Scheme)

Le PDS incarne une nouvelle génération de projets immobiliers à l'île Maurice. Inspiré des programmes IRS et RES, il permet aux promoteurs locaux de proposer des résidences haut de gamme, tout en garantissant des normes de qualité strictes. Ces développements offrent bien plus qu'un logement : sécurité permanente, espaces verts harmonieux, services partagés et initiatives communautaires qui favorisent un véritable art de vivre.



G+2 Scheme (Ground + 2)

Le schéma G+2 est une voie légale permettant aux non-citoyens d'acheter un appartement à l'île Maurice, souvent en dehors des programmes tels que le PDS, l'IRS ou le RES, dans un immeuble comportant au minimum un rez-de-chaussée plus deux étages.



G+2 Scheme

Développement G+2 Une opportunité d'investissement moderne

Le schéma G+2 permet aux étrangers d'acquérir un appartement dans des immeubles de **trois niveaux ou plus**, en dehors des grands projets IRS, RES ou PDS.

Chaque propriétaire bénéficie de son **logement privé tout en partageant des espaces communs de qualité** : halls élégants, ascenseurs modernes, piscines, jardins paysagers et parkings sécurisés.

Ce dispositif combine **accessibilité, sécurité juridique et confort de vie**, offrant une porte d'entrée attractive vers l'immobilier mauricien.





Pourquoi le G+2 est une opportunité pour les étrangers ?

Le dispositif G+2 ouvre aux **non-citoyens** la possibilité d'investir dans l'immobilier mauricien en dehors des grands projets IRS, RES ou PDS. Il s'agit **d'une voie légale** claire et sécurisée, permettant l'achat d'appartements résidentiels dans des immeubles de **trois niveaux ou plus (soit rez de chaussée + 2 niveaux)**.

Avec un seuil d'investissement fixé à 6 000 000 MUR (ou équivalent en devise forte), ce programme garantit stabilité et transparence.

À noter : ce montant peut être révisé par les autorités, l'acheteur doit donc toujours se référer au seuil en vigueur au moment de la transaction.



G+2 Scheme

Qui peut acheter dans un projet G+2 ?

1

Les citoyens mauriciens peuvent acheter librement des biens immobiliers.

2

Acheteurs non-citoyens et projets G+2 - Ils peuvent acquérir un appartement dans un projet G+2, sous réserve des conditions suivantes :

- **Un prix d'achat minimum de 6 000 000 MUR** (ou l'équivalent en devise étrangère convertible),
- L'appartement doit se situer dans un immeuble comportant **au moins deux étages au-dessus du rez-de-chaussée,**
- **L'autorisation de l'Economic Development Board (EDB),** délivrée après approbation ministérielle.



G+2 Scheme



Demandeurs éligibles (qui peut déposer une demande)

Les non-citoyens suivants sont autorisés à soumettre une demande pour acquérir un ou plusieurs appartements à usage résidentiel, sous réserve du respect des règles applicables, des seuils financiers et des autorisations requises.

Individus éligibles

Cette catégorie peut déposer une demande pour acquérir un appartement dans un projet G+2 :

- Tout non-citoyen,
- Les titulaires d'un Permis de Résidence Permanente,
- Les titulaires d'un Occupation Permit (Investisseur, Professionnel, Travailleur indépendant),
- Les titulaires d'un Permis de Résidence en tant que retraité étranger,
- Les titulaires d'un Permis de Résidence obtenu dans le cadre des schémas IRS / RES / IHS / PDS / Smart City.

Entités et structures juridiques éligibles

Ils peuvent déposer une demande pour acquérir un appartement dans un projet G+2 :

- Une société constituée ou enregistrée en vertu du Companies Act,
- Une société dont l'acte de formation est déposé auprès du Registrar of Companies,
- Une société en commandite créée selon le Limited Partnerships Act,
- Un trust, à condition que les services de fiduciaire soient assurés par un trustee qualifié,
- Une fondation établie conformément au Foundations Act.

Rappel : L'éligibilité à déposer une demande ne signifie pas que l'approbation est automatique.

Les acquisitions restent soumises aux contrôles de conformité et aux autorisations des autorités compétentes.



G+2 Scheme

L'achat d'un appartement G+2 donne-t-il droit à la résidence ?

Un achat dans le cadre du schéma G+2 peut ouvrir droit à un **permis de résidence** si la valeur atteint le seuil requis.

Selon **l'Immigration Act 2022**, un non-citoyen peut être éligible à un permis de résidence lorsqu'il acquiert un appartement à usage résidentiel dans un immeuble comportant **au moins deux étages au-dessus du rez-de-chaussée**, à condition que le prix d'achat soit d'au minimum 375 000 USD (ou l'équivalent en devise étrangère convertible, calculé au taux de vente en vigueur lors de la signature de l'acte de vente).

La même disposition prévoit également l'éligibilité **du conjoint, des enfants à charge, des parents ou autres personnes dépendantes**, sous réserve des conditions fixées par la loi.

Important : La résidence est accordée dans le cadre des règles d'immigration et nécessite une demande formelle ainsi qu'une vérification. L'accompagnement est possible, mais l'approbation finale reste à la discrétion des autorités compétentes.



G+2 Scheme

Aperçu pratique du processus d'achat (G+2)

BIEN QUE CHAQUE DOSSIER D'ACHETEUR PUISSE PRÉSENTER DES PARTICULARITÉS, LES ÉTAPES HABITUELLES SONT LES SUIVANTES :

1

La sélection et réservation de l'unité

L'acheteur choisit le type d'appartement et confirme la disponibilité, le prix et l'échéancier de paiement. Le parcours d'achat dépend de l'état d'avancement du projet :

- **Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) :** l'appartement est vendu sur plan, avant sa construction complète, sur la base des plans et spécifications approuvés. Les paiements sont généralement effectués par tranches, liées aux étapes contractuelles.
- **En cours de construction :** le processus reste similaire à la VEFA, avec des paiements alignés sur l'avancement des travaux et les jalons convenus.
- **Achevé ou proche de l'achèvement :** l'appartement est construit (ou presque terminé). Le processus est généralement plus rapide, allant directement vers la signature de l'acte et la remise des clés, sous réserve des vérifications et autorisations habituelles.

Termes clés utilisés dans nos documents

- **VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) :** achat sur plan, avec un échéancier de paiement défini et un cahier des charges technique.
- **GFA (Garantie Financière d'Achèvement) :** dans le cadre d'une VEFA, le promoteur doit fournir une garantie financière d'achèvement, généralement émise par une banque ou une institution agréée. Cette garantie assure que la construction sera menée à terme conformément au contrat, même en cas de défaillance du promoteur.

2

Demande d'autorisation auprès de l'EDB (pour les non-citoyens)

Pour les acheteurs étrangers, une autorisation est requise dans le cadre du schéma G+2. La demande est généralement préparée en collaboration avec le notaire et l'équipe de vente, sur la base des documents KYC (Know Your Customer) de l'acheteur et des détails de l'unité choisie.

SUITE SUR LA PAGE SUIVANTE



3

Acte notarié et enregistrement

Une fois l'autorisation obtenue (le cas échéant), l'acte de vente est signé devant notaire puis enregistré. Il s'agit de l'étape juridique formelle qui confirme la propriété de l'appartement sous le régime de la copropriété.

4

Demande de résidence (optionnelle, si éligible)

Pour les acheteurs qui remplissent le seuil requis et les critères d'éligibilité, une demande de permis de résidence peut être déposée sur la base de l'acquisition immobilière. La résidence reste soumise à l'approbation des autorités compétentes et à la fourniture des documents justificatifs.



G+2 Scheme



Revente et stratégie de sortie de votre appartement G+2

Puis-je revendre mon bien ?

En tant que propriétaire sous le régime de la copropriété, vous pouvez revendre votre appartement, sous réserve :

- des termes de votre acte de vente et des règles de copropriété,
- du règlement de toute somme en suspens (par exemple : charges de syndic, factures de services publics),
- du respect des conditions contractuelles si la revente intervient avant l'achèvement du projet (achat sur plan – VEFA).

À qui pouvez-vous revendre votre appartement G+2 ?

- Votre appartement G+2 peut être revendu aussi bien à des acheteurs mauriciens qu'à des investisseurs étrangers.
- **Pour les Mauriciens**, la procédure est directe et rapide dans le cadre des procédures notariales et d'enregistrement classiques.
- **Pour les étrangers**, le cadre légal est clair : seuil d'investissement minimum et autorisation de l'EDB.
- Cette flexibilité renforce la valeur de votre bien et offre une véritable stratégie de sortie, sécurisée et transparente.

Point essentiel pour la revente par un non-citoyen

- La législation mauricienne prévoit que tout non-citoyen qui revend un appartement doit obtenir une autorisation de l'EDB (Economic Development Board), délivrée après approbation ministérielle.
- En pratique, cette étape est gérée avec soin par le notaire, en collaboration avec les autorités compétentes, afin de garantir une transaction conforme aux règles en vigueur.



Qu'en est-il de la revente avant achèvement (off-plan / VEFA)

Lorsqu'un bien est acquis sur plan, la revente s'effectue généralement par le biais d'une cession de contrat ou d'un processus de revente, selon les termes du contrat initial et l'avancement du projet.

Cette opération est coordonnée avec le notaire et le promoteur, et peut impliquer certaines conditions spécifiques, des frais particuliers ainsi qu'une mise à jour du processus d'autorisation lorsque cela est requis.

La revente de votre bien peut-elle permettre au nouvel acquéreur d'obtenir un permis de résidence ?

Si le nouvel acheteur est un non-citoyen et qu'il respecte les seuils et critères applicables, l'acquisition peut soutenir son éligibilité à un permis de résidence. Toutefois, la résidence demeure un processus distinct, soumis à vérification et approbation par les autorités compétentes.

Rappel : Les conditions de revente, les seuils et les exigences d'autorisation peuvent évoluer au fil du temps. Les règles et montants minimums applicables sont ceux en vigueur à la date de la transaction de revente.



G+2 Scheme

Questions fréquentes (FAQ)

Le G+2 est-il identique au PDS ou au Smart City ?

Non.

Le PDS (Property Development Scheme) et le Smart City Scheme sont des programmes distincts, officiellement reconnus par le gouvernement mauricien.

Le G+2, quant à lui, repose sur une base légale spécifique qui permet aux non-citoyens éligibles d'acquérir des appartements dans des immeubles qualifiés, sous réserve de conditions précises et de l'obtention d'une autorisation officielle.

Un étranger peut-il acheter un terrain ou une maison individuelle dans le cadre du dispositif G+2 ?

Non.

Un étranger ne peut pas acheter de terrain ou de maison individuelle dans le cadre du G+2.

Le dispositif G+2 concerne uniquement l'acquisition d'appartements situés dans des immeubles de plus de deux étages et non des maisons indépendantes ou des terrains nus.

Quels sont les seuils minimums à retenir ?

- L'éligibilité des **non-citoyens à l'achat sous le dispositif G+2 : prix d'achat minimum de 6 000 000 MUR** (ou équivalent), avec autorisation de l'Economic Development Board (EDB).
- **L'éligibilité au permis de résidence via un appartement G+2 : valeur minimale de 375 000 USD** (ou équivalent) pour un appartement qualifié.

Les approbations sont-elles délivrées automatiquement ?

Non.

Les achats et l'obtention de permis sont soumis aux autorisations des autorités compétentes ainsi qu'aux contrôles de conformité.



G+2 Scheme



Colbert Holdings est un groupe entièrement intégré regroupant des activités dans la gestion de patrimoine, l'immobilier et l'hôtellerie. Nous sommes fondés sur la synergie de la complémentarité de chaque entité, afin de créer un écosystème puissant et parfaitement cohérent.

Nos trois piliers



GESTION DE PATRIMOINE



IMMOBILIER



CONCIERGERIE

“Donnez de la valeur à votre vision immobilière.”

Notre identité et notre vision

Notre essence

UN PARTENARIAT GAGNANT

Là où richesse, style de vie et immobilier se rencontrent, nous construisons avec vous un héritage solide, basé sur la confiance et la réussite partagée.



Notre ambition

SE POSITIONNER COMME LA RÉFÉRENCE DU MARCHÉ À TRAVERS
NOTRE ENGAGEMENT ET NOTRE RIGUEUR.

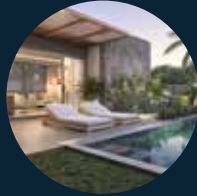
Nous aspirons à devenir le partenaire privilégié d'une clientèle internationale, animé par une vision audacieuse, profondément humaine et tournée vers l'avenir..



Le pôle Immobilier

Un accompagnement adapté pour un investissement sécurisé

Bien plus qu'un simple investissement immobilier, Colbert Properties vous offre une approche intégrée à 360°, alliant vision, expertise et accompagnement complet sur le long terme.



CONCEPTION ET DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

Nous imaginons et développons des projets immobiliers innovants, alignés avec les standards internationaux et les attentes d'une clientèle exigeante.

De l'étude de faisabilité à la construction, chaque étape est précise, alliant esthétique et durabilité.



STRATÉGIE DE VENTE EXCLUSIVE

Colbert Properties adopte une stratégie de vente ciblée et à forte valeur ajoutée. Nos partenaires privilégiés intègrent "The Circle", un club exclusif de prescripteurs et d'apporteurs d'affaires, bénéficiant d'offres immobilières privées et d'un accompagnement continu et exclusif.



GESTION LOCATIVE

Notre accompagnement à 360° intègre une gestion locative clé en main, conçue pour maximiser la performance de votre investissement. Chaque bien est suivi avec exigence, de la mise en location à l'entretien, pour une rentabilité durable.



Le pôle Gestion de Patrimoine

Nous construisons notre approche
autour de deux piliers majeurs et
complémentaire



Basé à l'Île Maurice, ce cabinet multi-familial offre une approche globale de la gestion de patrimoine, alliant performance, protection et croissance intelligente.

Omnia Wealth n'est pas seulement un partenaire financier, c'est un allié de confiance qui vous accompagne pour construire, préserver et transmettre votre héritage.



Grâce à une expertise approfondie en structuration de patrimoine, nous accompagnons nos clients internationaux à chaque étape de leur parcours, en leur proposant des services sur mesure en domiciliation, comptabilité, stratégie fiscale et relocation.



Assistance hôtelière de Colbert Hospitality

Gestion locative

Selon les tendances actuelles du marché, nous assurons des rendements locatifs mensuels attractifs, transformant votre bien immobilier tropical en un véritable générateur de revenus.

Riviera Membership Club

Le Riviera Club offre à nos acheteurs bien plus que des clés. Il leur ouvre les portes d'une communauté, du bien-être, de la culture et d'un art de vivre soigneusement pensé.

Trois niveaux d'adhésion :



Riviera Social

Événements, art, gastronomie et accès culturel.



Riviera Lifestyle

Santé, bien-être et programmes dédiés aux familles.



Riviera Elite

Conciergerie complète, services de voyage et accompagnement family office via Omnia Wealth.

Quand l'hospitalité définit qui nous sommes.





www.colbertholdings.com

Suite 302 The Precinct, M2 Junction B11, Grand Baie 31301, Mauritius | Tel: +230 290 3953 | E-mail: info@colbertholdings.com

Avertissement : Les informations contenues dans ce guide de l'acheteur sont fournies à titre purement général et ne constituent en aucun cas un conseil juridique ou spécialisé. Toute utilisation de ces informations se fait aux risques du lecteur et reste soumise aux avertissements applicables figurant sur le site de Colbert Holdings.

Bien que nous ayons pris un soin raisonnable pour assurer l'exactitude du contenu, Colbert Holdings n'assume aucune responsabilité en cas d'erreurs ou d'omissions dans ce guide. Nous recommandons vivement de consulter un conseiller professionnel pour toute question juridique, fiscale, relative à la résidence, financière ou autre nécessitant une expertise spécialisée..