

L'immobilier de prestige contraint de s'adapter

L'IMMOBILIER de luxe a connu sa période grasse. En 2015, 198 villas Integrated Resort Scheme (IRS) et 229 de type Real Estate Scheme (RES) avaient été vendues. Deux ans après, en 2017, ces nombres est passé à 50 et 100 respectivement. Plusieurs centaines de villas attendent à ce jour de trouver preneur, sans compter les projets qui sortent de terre ou sont à venir. Si un ralentissement est noté, certaines transformations en cours permettent de maintenir la croissance.

Les chiffres de la Banque de Maurice montrent que si l'immobilier a attiré des investissements directs étrangers de Rs 8,7 milliards en 2017, les projets IRS, RES, IHS et PDS en représentaient Rs 5,7 milliards. Il faut noter que les programmes IRS et RES sont désormais obsolètes. La promotion des investissements dans le domaine se fait depuis 2015 à travers le Smart City Scheme et le Property Development Scheme. Au 3 novembre 2017, le Board of Investment (BoI) avait approuvé plus de 45 projets immobiliers PDS alors que 3 Smart cities avaient tous les permis nécessaires pour être mis en chantier. La *Non-Citizens (Property Restriction) Act* permet aussi depuis 2016 aux étrangers d'acheter des appartements avec l'accord préalable du BoI. Le coût de cet investissement doit cependant s'élever à plus de Rs 6 millions. Le marché de valeur nette élevée visé depuis



une quinzaine d'années avec le lancement de l'IRS a chuté, constatent les acteurs du secteur.

«Les propriétés de 2 millions d'euros et plus ne se vendent pas aussi facilement qu'avant le krach de 2008. Le client d'aujourd'hui est exigeant. Ce n'est pas parce que son budget est inférieur à 1 million d'euros qu'il ne s'attend pas à ce que le service et les produits répondent aux normes les plus élevées», confie Diane Watkins, *Executive Director* de Barnes International Realty. La gamme de produits désormais offerte sur le marché de l'immobilier de luxe ne se cantonne donc plus seulement aux grosses fortunes.

«Le choix d'immobilier est plus large aujourd'hui que dans les années précédentes. On a plus

de biens et dans une fourchette de prix plus large», ajoute Guillaume de Bricourt. Celui-ci est le propriétaire d'Oazure Villas, entreprise spécialiste de location saisonnière de villas de luxe à Maurice. Il fait d'ailleurs ressortir que le marché de la location de villas privées est en croissance à Maurice, comme ailleurs dans le monde. «Les développeurs de projets immobiliers ont ajusté leurs plans et créent des propriétés de qualité avec des attributs de style de vie de luxe pour répondre aux budgets inférieurs. C'est ce qui permet de continuer de croître dans ce secteur», poursuit Diane Watkins.

Porteur pour le secteur du luxe domestique, l'immobilier a récemment été touché par un scandale

de blanchiment d'argent. Ce qui n'a pas été sans conséquence. Cela a eu un impact négatif sur le processus d'achat, estime Diane Watkins. «Les règlements et processus d'achat d'une propriété sont devenus plus rigoureux, ardu, et prennent encore plus de temps – ce qui n'est pas propre à apaiser des clients qui ont été courtisés par l'Ease of Doing business in Mauritius», dit-elle. Tout en reconnaissant la nécessité de mettre en place un contrôle pour s'assurer que ceux qui investissent dans notre pays ont les mains propres, cela ajoute des formalités administratives à un processus déjà lourd. Ce qui pourrait décourager ceux que le pays souhaite attirer.

«Nous sommes convaincus que l'île Maurice continue de gagner en réputation internationale en tant qu'acteur économique important dans la région et avec un style de vie inégalé. Les prix de l'immobilier augmenteront à moyen - long terme pour égaler les économies qui ont une tête d'avance sur nous», rassure la directrice de Barnes.

Un point sur lequel s'accorde Guillaume de Bricourt : «Maurice n'offre pas seulement des plages sublimes et un climat idéal. Il y a aussi une infrastructure moderne, une stabilité économique et sociale, des services divers, sans parler de la fiscalité optimale, et une qualité de vie calme et apaisée, très recherchée par les Occidentaux».

La demande grimpe pour les crossovers et SUV premium

L'OFFRE de véhicules premium est en expansion sur le marché local. Ces trois dernières années, elle s'aligne sur la demande pour les voitures de luxe qui suit une tendance stable, tandis que les segments premium pour les crossovers et SUV ont connu une progression de 35 %, souligne Armand Fleur d'Epine, *Brand Manager*, Jaguar Land Rover. D'ailleurs, comme il le fait remarquer, cette hausse est constatée

par le nombre de SUV premium que l'on croise sur les routes, «plus d'une centaine depuis le début de l'année 2018».

Les véhicules de luxe constituent à ce jour plus de 10 % du marché automobile pour ce qui est du neuf. L'offre de véhicules premium est en expansion avec régulièrement de nouveaux produits et des facelifts pour répondre aux désirs changeants de la clientèle. Ces véhicules de plus en plus

perfectionnés, embarquant des technologies avant-gardistes tout en étant équipés de moteurs plus propres et écologiques, permettent au marché du luxe de vivre un bel éveil. De plus, grâce à la baisse des frais douaniers sur les véhicules hybrides et électriques, les marques premium s'ouvrent de plus en plus à ce segment, et ce avec succès. C'est ainsi qu'Axess compte d'ici à fin 2018 parfaire son offre de produits en lançant le

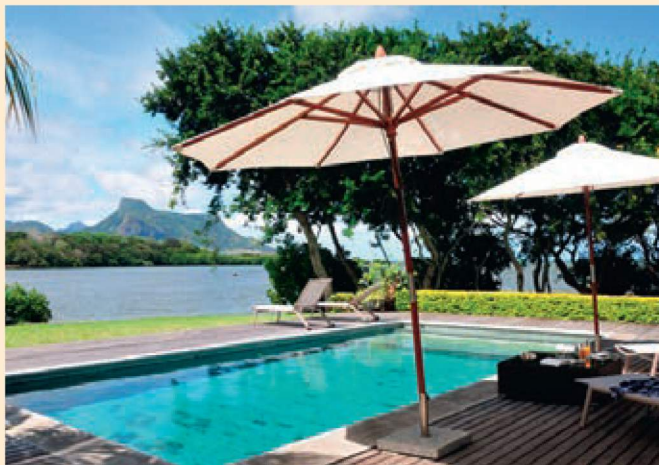
tout-nouveau Jaguar i-Pace électrique et le tout nouveau Range Rover Vogue Hybride, fait-il ressortir.

Chez les principales marques de véhicules de luxe et premium, l'on note à mai 2018 auprès de la National Transport Authority, l'enregistrement de 52 nouvelles BMW, 29 nouvelles Mercedes, 28 nouvelles Audi, 4 nouvelles Mini Cooper, six nouvelles Jaguar et cinq nouveaux Land Rover.

Oazure Villas Location de villas de luxe

OAZURE Villas est une agence spécialisée dans la location de villas de luxe avec conciergerie. Implantée à Maurice depuis 2002, avec la création d'Oazure Villa Maurice, Oazure Villas a rapidement séduit les voyageurs en se positionnant avec une offre complète de location de villas de luxe avec piscine et/ou plage privée. Cette offre est couplée à des services sur mesure et des activités à la carte dignes d'un hôtel cinq-étoiles. Ainsi, sur toutes ses destinations, Oazure Villas propose la location de villas avec chef à domicile, baby-sitter, services de transport, activités sportives, nautiques, découvertes.

Ce qui fait la différence : «*Nous offrons un vrai service de conciergerie disponible 7 jours*



sur 7 pour tous les clients qui séjournent dans nos villas», informe Sarah Bensoussan, responsable marketing. Une hôtesse Oazure accueille personnellement cha-

cun des clients louant une villa Oazure. Elle se tient ensuite à sa disposition pour organiser ses sorties et ses activités, à la villa ou en dehors. «*Nous testons toutes*

les activités et tous les services que nous proposons à nos clients, du chef à domicile au skipper-guide qui propose des sorties en mer. Certaines activités ont même été créées spécialement pour Oazure, à notre demande», poursuit notre interlocutrice.

C'est le cas de toutes les activités marquées d'un logo "activité signature Oazure" sur le site Internet. Au niveau de la location de villas, chacune d'elles peut correspondre à des attentes différentes. L'option chef à la villa et l'offre all-inclusive sont très appréciées car elles permettent de bénéficier de services hôteliers au sein d'une villa privée. La grande nouveauté 2018 pour Oazure Villas, c'est le développement de l'offre en Indonésie, à Bali.