



Les Cahiers d'Outre-Mer

Revue de géographie de Bordeaux

245 | 2009

Coup d'œil sur les Mascareignes

Integrated Resort Scheme (IRS) : nouveau souffle pour l'économie mauricienne ou enclaves dorées pour résidents fortunés ?

Jean-Michel Jauze



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/com/5533>

DOI : 10.4000/com.5533

ISSN : 1961-8603

Éditeur

Presses universitaires de Bordeaux

Édition imprimée

Date de publication : 1 janvier 2009

Pagination : 75-94

ISBN : 978-2-86781-544-7

ISSN : 0373-5834

Référence électronique

Jean-Michel Jauze, « *Integrated Resort Scheme (IRS) : nouveau souffle pour l'économie mauricienne ou enclaves dorées pour résidents fortunés ?* », *Les Cahiers d'Outre-Mer* [En ligne], 245 | 2009, mis en ligne le 01 janvier 2012, consulté le 02 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/com/5533> ; DOI : 10.4000/com.5533

***Integrated Resort Scheme (IRS) :* nouveau souffle pour l'économie mauricienne ou enclaves dorées pour résidents fortunés ?**

Jean-Michel JAUZE¹

Le développement de Maurice s'est appuyé sur trois piliers : le sucre, le textile et le tourisme. Si le dernier secteur poursuit sa croissance, les deux autres, en revanche, connaissent depuis 2000 des difficultés conjoncturelles suffisamment importantes pour inciter à une politique de diversification. Le textile et le sucre ne bénéficient plus des marchés préférentiels européens. Le premier doit affronter la rude concurrence des pays asiatiques à faible coût de main-d'œuvre, le second est frappé par la baisse programmée par l'Union européenne de 36 % de ses prix depuis 2006, privant l'économie locale de 33 milliards de roupies². L'industrie sucrière devra investir quelque 25 milliards de roupies d'ici à 2015 pour pouvoir réduire ses coûts et diversifier ses sources de revenus. Face à l'évaporation des avantages des marchés négociés, les producteurs de sucre se sont orientés vers les secteurs porteurs du tourisme, des services financiers et des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC).

Le taux de croissance moyen du Produit Intérieur Brut (PIB) réel du pays qui s'établissait à plus de 6 % jusque vers la fin des années 1990 est descendu à des niveaux inférieurs à partir de 2000, oscillant aux alentours de 4 %. Cette situation est imputable à un certain nombre de facteurs : la diminution des surfaces cannières et la baisse du rendement (2001 : 73 197 ha et 79 t/ha ; 2005 : 68 883 ha et 72 t/ha) ; l'asthénie de la Zone Franche dont les activités décroissent de 13 % en raison de la perte de marchés et de la concurrence des pays asiatiques ; la régression de 3,7 % des activités du Bâtiment et Travaux

1. Professeur de Géographie, CREGUR, Université de la Réunion ; mél. : jean-michel.jauze@univ-reunion.fr

2. 1 roupie = 0,023 € – 0,030 \$

Publics (BTP) due à des pénalités de retard d'exécution ou à des projets non exécutés ; la faible progression du secteur manufacturier interne face à la concurrence des importations. Ces mauvaises performances économiques se répercutent sur l'emploi et les finances publiques : le chômage qui avait disparu touche à présent 10 % de la population active.

Face aux difficultés des secteurs traditionnels les pouvoirs publics jouent la carte de la diversification. Les options « cyber-île », avec la création de « cybercité » à Ebène qui ambitionne de devenir un pôle international de pointe dans les NTIC, et du « *seafood-producing hub* » qui vise à faire de l'île une plate-forme de transformation des produits de la mer, sont les révélateurs du tournant économique amorcé et de la réactivité des Mauriciens face aux défis à relever (Jauze J.-M., 2008). Dans ce contexte, continuant l'« ouverture au monde », misant sur le segment haut de gamme du secteur touristique en plein essor, les autorités souhaitent explorer la voie des complexes résidentiels de luxe : les « *Integrated Resorts* ». Ce nouveau concept très en vogue, qui remodèle les paysages, est, toutefois, sujet à controverse : « nouveau souffle économique » pour les uns (Roopun, 2007, p. 7), « enclaves de luxe » pour les autres (Ribouet, 2007, p. 9).

I – Un concept nouveau qui séduit

L'« *Integrated Resort Scheme (IRS)* » est une composante de la stratégie de développement mauricien, associant hôtellerie et loisirs haut de gamme dans un schéma de développement intégré, avec des retombées positives en termes financier, économique, social, immobilier. Le concept a été institué par une disposition légale, l'*Investment Promotion Regulations 2002*, ajoutée en août 2002 à l'*Investment Promotion Act*, structure juridique définissant les règles d'investissement dans le pays.

« *The object of the Scheme is to attract mainly high net-worth non-citizens into Mauritius by allowing them to acquire luxury villas under the Scheme.* »

Cet amendement définit explicitement le contenu des projets :

« *[...] any project under the Scheme shall provide, within the boundaries of the integrated resort area, luxury villas of international standing and high-class amenities and facilities including golf course, marina, individual swimming pool, catering, nautical and other sport facilities and health centre.* »

De même qu'il précise les avantages accordés aux investisseurs étrangers :

« *Any non-citizen who acquires an immovable property for residence under the Scheme shall be eligible [...] to be granted the status of resident in Mauritius.* »

Initiés à partir de 2002, les projets se multiplient, d'autant qu'un nouvel amendement à l'*Investment Promotion Act*, en août 2007, prévoit désormais leur extension, sous forme de *Real Estate Scheme* (RES) aux superficies de moins de 10 ha (23 arpents³), sans toutefois descendre au-dessous du seuil d'un arpent, permettant ainsi aux petits propriétaires fonciers de participer à leur tour au schéma de développement. En 2008, onze projets IRS avaient déjà obtenu le « *certificate* » leur permettant de commencer les travaux et huit autres leur lettre d'approbation (« *letter of approval* »).

S'ils rencontrent un franc succès dans l'île, les *Integrated Resorts* ne sont cependant pas une spécificité mauricienne. Né à Dubaï, le concept se développe un peu partout dans le monde, notamment sur les littoraux à fort potentiel attractif : Portugal (Algarve), Bahamas, Sud de l'Espagne, États-Unis, Afrique du Sud, Singapour... Dans l'océan Indien, les Seychelles qui ont mis dès le départ sur un tourisme de luxe, ont lancé le projet « *Zil Paysan* » où les clients fortunés pourront goûter au charme édenique d'une île paradisiaque avec ses forêts de vanilliers, ses cocotiers et ses plages de sable blanc à perte de vue.

Face à une concurrence internationale féroce, notamment de la part de puissants voisins comme Singapour et Dubaï, capables de proposer tout d'un coup des milliers de villas sur le marché, Maurice mise sur sa différence et les nombreux atouts qui ont déjà contribué à sa réputation :

- des potentialités naturelles : paysages magnifiques, plages de sable blanc, vaste lagon aux eaux chaudes turquoises, climat agréable toute l'année ;
- un environnement propice aux affaires : structures d'accueil de l'investissement étranger, avantages fiscaux non négligeables, services financiers de haut niveau, sociétés de gestion, plate-forme d'affaires ouverte sur le monde, absence de barrières administratives, législation innovante en matière d'investissement ;
- des ressources humaines : une main-d'œuvre abondante, peu coûteuse, qualifiée, docile et multilingue ;
- une stabilité politique : alternance des partis au pouvoir, force du contrat social liant le gouvernement, le secteur privé et la population ;
- une bonne qualité de vie : différentiel du coût de la vie avantageant les étrangers, cadre de vie ;
- une tradition d'hospitalité : accueil et convivialité de la population.

Les propos de N. Vaudin, *General Manager* de *CIEL Properties*, promoteur d'« *Anahita* », recueillis par Courtiade J.-D. (2007) le montrent :

« Cette qualité doit être préservée à tout prix car c'est elle qui fait la différence avec nos compétiteurs. Chez "Anahita", nous voulons immerger les résidents dans l'essence même de la culture mauricienne et qu'ils fassent partie d'un environnement où ce sens de l'hospitalité s'exprime dans sa plus sincère expression. »

3. 1 arpent équivaut à environ 0,4222 ha (soit 4 222 m²).

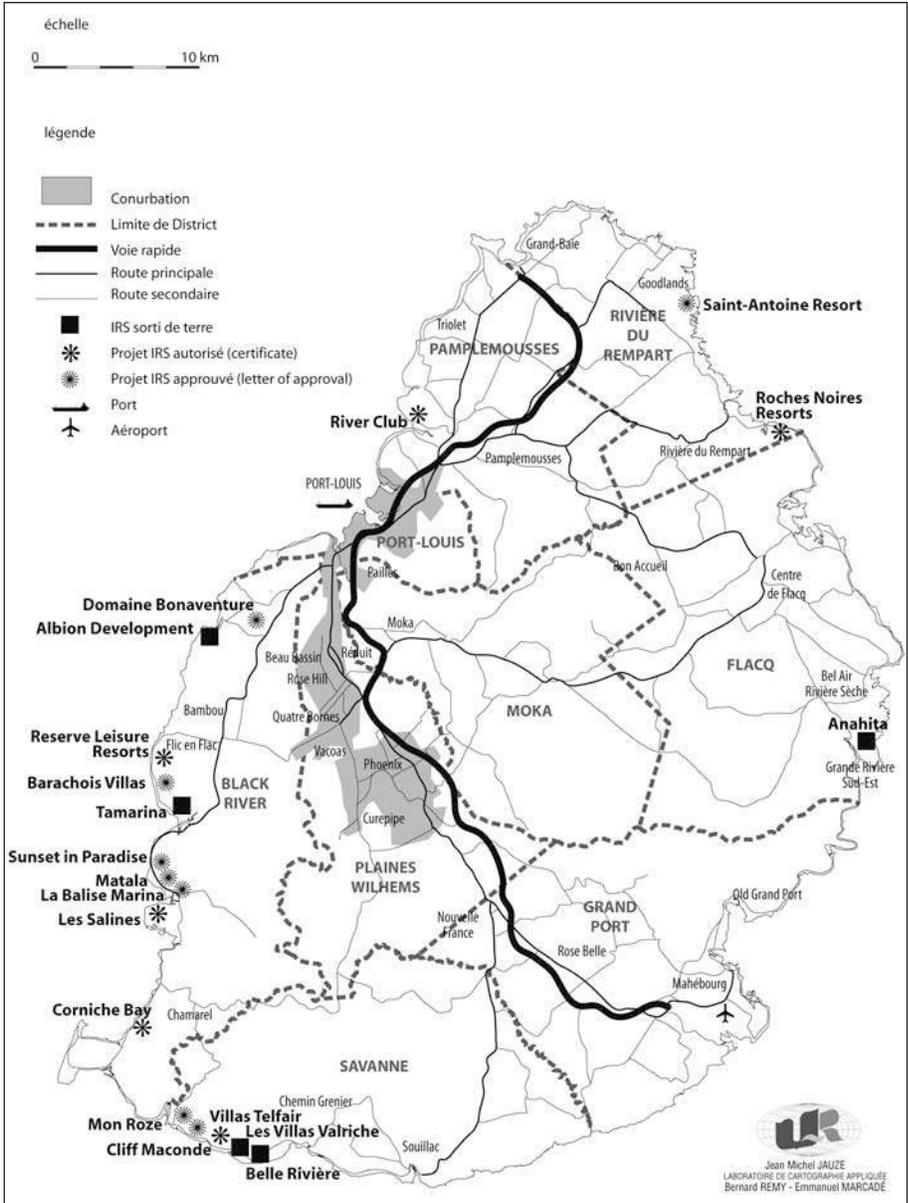
II – Un ambitieux programme de développement

Poursuivant sa stratégie d'« ouverture au monde » Maurice ambitionne de devenir une plate-forme compétitive du « *global business* ». Le *Business Facilitation Act* est ainsi venu simplifier et clarifier la démarche d'investissement dans le pays. Les autorités s'engagent désormais à accorder à toute personne ou société désireuse de s'y installer les autorisations d'exercice nécessaires dans un délai maximum de trois jours. Le *Board of Investment* (BOI), agence d'État rassemblant les compétences nécessaires, a pour mission de créer les conditions favorables à l'éclosion des projets : informations, conseils, assistances, recherches de partenaires, de foncier, autorisations... La stratégie IRS s'appuie sur ce puissant levier de développement.

L'obtention du « *certificate* » n'est cependant pas facile. La première étape est celle de la demande adressée au BOI. Le projet ayant retenu l'attention peut alors passer à l'étape suivante, celle de sa présentation devant un comité technique réunissant le directeur du BOI, les différents ministres concernés (Terres et Habitat, Finance et Développement économique, Tourisme, loisirs et communications extérieures, Environnement, Industrie agro-alimentaire, Infrastructures publiques...) et l'autorité locale compétente. Il appartient au demandeur d'en présenter le volet social, en faisant notamment ressortir les retombées positives pour les populations locales. La troisième phase est celle de la « lettre d'approbation ». Le promoteur dispose ainsi d'une année pour réunir les autorisations nécessaires des différents ministères et les soumettre, en même temps que le contrat-type de vente des propriétés, au BOI qui lui délivre enfin le « *IRS certificate* ».

Des onze projets ayant obtenu l'aval des autorités en 2008, leur permettant de se rapprocher des investisseurs, de vendre sur plan les unités résidentielles, et de débiter les travaux, uniquement cinq sont sortis de terre (fig. 1) : « Anahita », à Beau Champ, porté par *CIEL Properties Limited* ; « Tamarina », du groupe Médine, à Wolmar ; « Belle Rivière », du groupe français Sorep-Accor ; « Villas Valriche » du groupe sud-africain *Second Life Style*, tous deux à Bel-Ombre ; et « *Albion Development* », du Club Med.

« *Tamarina Golf Estate & Beach Club* » en est actuellement le plus abouti. Ses villas accueillent déjà leurs premiers occupants et son golf est opérationnel. « Anahita » qui a pris un peu de retard a finalement ouvert ses portes aux premiers propriétaires en 2008, et « Belle Rivière » devrait accueillir les siens au début de 2009. Les premières unités de « Villas Valriche » et d'« *Albion Development* » ne seront fonctionnelles qu'en 2009. Pour l'heure, n'est opérationnel que le golf au pied du château de Bel-Ombre qui fait office de bureau de vente et abrite un restaurant gastronomique. Les autres projets autorisés n'en sont encore qu'au stade du démarchage des éventuels clients.



Les chiffres sont assez éloquentes. Les 19 projets déposés en 2008 concernaient 4 355 unités résidentielles (3 323 ha) dont 2 691 déjà autorisées (1 432 ha) et 1 664 en attente (791 ha). Ils devraient attirer plus de 100 milliards de roupies d'investissements dans le pays. Actuellement, le BOI a déjà donné son aval pour un ensemble de projets représentant 46 milliards de roupies. À terme, l'île devrait accueillir une vingtaine de projets concernant la construction de 4 600 lots.

Par ailleurs, dix projets RES ont déjà été soumis au BOI qui est en train de préparer un « *planning zone* » afin d'identifier les sites les plus propices à les accueillir. Plus d'un millier d'étrangers ont déjà signifié leur intention d'investir dans ces villas de luxe et une soixantaine ont déjà obtenu leur permis de résident par ce biais.

III – Des programmes originaux, une structure réglementée

1 – Des idées qui rivalisent d'attrait

Chaque projet se veut unique, s'articulant autour d'un thème particulier. Implanté sur un site naturel en bordure du lagon, « Anahita » se définit comme un « *World Class Sanctuary* ». « Tamarina » met l'accent sur la « nature sauvage », dans un cadre de savane africaine noyée sous le soleil (photo 1). « Villas Valriche » développe un style colonial de plantation dans un décor vallonné de champs de canne (photos 2 et 3). Le modèle IRS se définit par un certain nombre d'invariants : résidences de luxe, golf, restaurants, SPA, *club house*, *beach club* et toute une gamme de services : santé, soins à la personne, sécurité, entretien, jardinage, gestion des déchets...

« *Tamarina Golf Estate & Beach Club* », qui s'est développé sur une superficie de 242 ha anciennement consacrés à des activités de chasse au cerf, dont on a conservé les deux miradors, compte 119 villas, un parcours de golf de 18 trous, un *club house* et un restaurant. Ses concepteurs, mariant adroitement le bois et la pierre, ont su créer sur ce site aride une ambiance subtilement sauvage. Le golf qui en est le pilier central s'est installé dans un décor soigneusement travaillé :

« *The par-3 thirteenth hole is played along a natural staircase that leads down to the ocean. With a steep, rugged cliff face as a backdrop, the 18th hole seems a poetic ending to a round of golf played in the world-class setting.* » (*Week-End*, dimanche 12 novembre 2006)

Les prix des villas varient entre 1 et 1,4 million de US \$. Parmi les acheteurs (Britanniques, Français, Sud-Africains, Suisses, Américains) on compte également une dizaine de « barons du sucre » mauriciens.



Photo 1. – Villa à Tamarina, dans son cadre sauvage « humanisé ».

(Cliché J.-M. Jauze, 2008)



Photo 2. – Type de villa proposé à la vente à Valriche.

(Image de synthèse – plaquette publicitaire)



Photo 3. – Le décor de plantation sucrière accueillant les villas Valriche, avec le golf au premier plan.

(Cliché J.-M. Jauze, 2008)

À son achèvement, « Anahita » totalisera 325 villas, un parcours de golf de 18 trous, un hôtel de 91 chambres géré par le groupe *Four Seasons*, une quarantaine de résidences privées à l'intérieur de l'hôtel portant la griffe de *Four Seasons*, un *club house*, un restaurant, une marina, des espaces commerciaux et de loisirs. Son coût total est estimé à 368 millions €. L'hôtel et le golf sont conjointement financés par les groupes CIEL et *Kingdom Hotel Investment*, et le reste, essentiellement par CIEL.

Le projet « Les Salines », qui devrait débiter en 2009, a pour décor le site historique des salines de Rivière-Noire, sur la côte sud-ouest, provisoirement préservée du tourisme de masse. Son promoteur, la société *Mauritian Properties Partnership*, créée en 2003 pour investir dans les IRS, est l'un des plus gros investisseurs britanniques dans l'île. L'ensemble comptera 165 villas, un hôtel géré par le groupe Hôtels Constance, un *beach club*, un parcours de golf et 40 *golf villas*. Il se propose d'intégrer les éléments du patrimoine « Batterie de l'Harmonie » et « Tour Martello » de l'ancien dispositif de défense, ainsi que les équipements des salines (photo 4).

Au Goulet, dans le Nord-Ouest, *River Club* mise sur la présence de la rivière Calebasse. Il associe en joint-venture une société mauricienne, *La*

Poste La Fayette Co. Ltd et une société sud-africaine dans la construction, sur 130 ha, de 146 *golf villas*, 128 suites, 50 *indigenous forest lodges*, 13 *river front villas* et un golf. Les travaux devraient s'échelonner sur deux ans et nécessiteront près de 7 milliards de roupies d'investissement.



Photo 4. – Le décor des salines de Rivière Noire.

(Cliché J.-M. Jauze, 2008)

Tous ces projets rivalisent de grandeur afin de proposer toujours plus à une clientèle exigeante. On assiste à une véritable surenchère au niveau des équipements et des services. Ainsi, l'IRS de Roches Noires, dans le Nord-Est, piloté par le groupe français « *Resort de Roches Noires* », se développera sur un terrain de 850 arpents et nécessitera entre 15 et 20 milliards de roupies d'investissement. Il prévoit, sur le barchois, la construction d'un nouveau pont de 160 m permettant de relier le lagon à une nouvelle marina de 30 ha qui pourra accueillir des bateaux de plus de 2 m de tirant d'eau. Outre les villas, dont le prix variera entre 600 000 et 1 million €, deux hôtels de cinq étoiles de 260 chambres et l'indispensable parcours de golf, il comptera un centre commercial regroupant un centre d'affaires, une cinquantaine de boutiques de luxe et des banques, un centre médical perfectionné, une clinique de chirurgie esthétique et un SPA de 3 000 m².

2 – Des opérations bien encadrées par l'État

Le processus d'acquisition et de transmission d'une propriété sous statut IRS est régi par un certain nombre de règles. Ainsi, les villas ne peuvent être vendues en dessous de 500 000 US \$. Le marché est prioritairement composé d'étrangers, l'objectif premier étant l'entrée de devises et les retombées positives de leur présence sur le territoire. Les Mauriciens, ainsi que les sociétés enregistrées dans le cadre de la *Companies Act 2001*⁴ peuvent cependant se porter acquéreurs. Les étrangers ayant acheté une villa IRS peuvent bénéficier du statut de « résident permanent » tant qu'ils restent propriétaires de leur bien. Sa revente est autorisée et aucun prix minimum n'est exigé ; le vendeur doit toutefois acquitter une *Land Transfer Tax* de 50 000 US \$ auprès de l'État, mais il n'y a aucune restriction au rapatriement des fonds de la vente. Enfin, le propriétaire qui n'occupe pas sa villa ou qui ne l'occupe que temporairement a la possibilité de la louer en passant par la société promotrice du projet ou par une société accréditée.

Cette réglementation est plus souple s'agissant des RES. Les promoteurs, qui doivent être propriétaires de leur terrain depuis au moins cinq ans, ne sont pas autorisés à le vendre au développeur, mais ils peuvent vendre leurs actions un an après l'achèvement des travaux. Par ailleurs, il n'y a pas de prix minimum imposé pour les unités résidentielles, ni de contribution sociale à verser, et une taxe d'enregistrement de seulement 25 000 US \$ (contre 70 000 pour les IRS). En revanche, l'acheteur d'une résidence RES ne bénéficie pas automatiquement du permis de résident.

Face à la concurrence internationale, les sociétés mauriciennes développent d'importants moyens de *marketing* : site web⁵, presse internationale, salon immobilier, partenariat avec des sociétés hôtelières connues sur le marché mondial. « Anahita » s'est ainsi associé avec le groupe *Four Seasons*. *CIEL Properties* a fait, en 2006, une campagne de promotion dans des hôtels aussi prestigieux que le *Kensington Palace* à Londres et le « Georges V » à Paris, ainsi qu'à Johannesburg, ciblant une clientèle fortunée. La promotion de « Villas Valriche » s'est effectuée en Afrique du Sud, au Royaume-Uni, en Irlande et en France. Les avantages offerts par le BOI aux investisseurs dans le domaine immobilier à Maurice ont été présentés à Cannes, lors du prestigieux Marché International des Professionnels de l'Immobilier (MIPIM).

Les sites web sont particulièrement travaillés, avec des slogans et des photos accrocheurs. La notion de « paradis » est utilisée au moins sur deux sites : celui d'« Anahita » : « Soyez l'un des rares privilégiés à devenir

4. Le « *Companies Act 2001* » est issue d'une révision de la législation en vigueur depuis 1984, afin de clarifier et de simplifier les procédures d'investissements national et international dans le pays.

5. www.anahita.com/ ; www.tamarina.mu/ ; www.villasvalriche.com/

propriétaire d'un paradis au paradis » et celui de « Villas Valriche » où est reprise la célèbre phrase de Mark Twain (1896) :

« Il nous vient à l'idée que l'île Maurice a été créée en premier et le paradis après et que le paradis a été copié sur l'île Maurice »,

pour l'appliquer au concept : « Le paradis à votre portée ». Dans le cas de « Tamarina », l'accent est mis sur le côté nature à peine humanisée, entre montagne et océan :

« Carved into the rugged south-west savannah land coast of Mauritius, between mountain and sea... ».

La promotion de ces villas se fait également auprès des touristes qui fréquentent l'île. Le produit est présenté dans toutes les brochures et plaquettes d'informations, d'immenses panneaux publicitaires accueillent le visiteur dès sa descente d'avion et l'accompagnent tout au long de son séjour (photo 5). Des « rabatteurs » l'invitent à se renseigner auprès des bureaux de vente. Cette politique agressive permet à Maurice de se positionner sur le marché international des résidences de luxe.



Photo 5. – Panneau publicitaire (4x8 m), en bordure de route à Bel-Ombre.

(Cliché J.-M. Jauze, 2008)

IV – Des retombées controversées

1 – Les IRS au secours de l'économie locale

En implantant les projets IRS dans des zones rurales atones le gouvernement cherche à faire d'une pierre deux coups : dynamiser ces espaces et procurer un nouveau souffle à l'économie par les retombées positives attendues. Comme le souligne la *Mauritius Commercial Bank* dans son rapport d'analyse de 2006, ces projets auront un effet cascade sur l'économie du pays (Roopun, 2007, p. 7).

Leur premier effet est déjà de valoriser les terres improductives ou dont l'exploitation était devenue peu rentable. Le groupe CIEL, le premier à s'être lancé dans l'aventure, a rapidement compris le profit qu'il pouvait en tirer. Comme l'explique Nicolas Vaudin, son directeur général,

« Deep-River-Beau-Champ exploitait un espace de quelque 200 ha peu rentables : élevage de cerfs qui ne rapportait pas grand-chose. Le concept d'IRS permet de trouver de meilleures opportunités pour faire fructifier ces terres. » (Sooknah, 2007, p. 5).

Le projet « Anahita » participe donc de cette logique.

C'est le même objectif qui a conduit le groupe Médine à implanter « Tamarina » dans cette savane de Wolmar :

« Nous avons adopté une approche transversale pour que le développement des terres sur le long terme soit cohérent. » (Interview de Laurent Desvaux, 2007, p. 9).

Certes, après une bonne préparation, avec épierrage et irrigation, ces terres auraient pu, comme toutes celles des alentours, porter de la canne à sucre. Mais, se pose la question de l'amortissement de tels investissements, dans un contexte de difficulté sucrière annoncée.

Cette stratégie de valorisation foncière par les IRS a également été à l'origine du projet « Villas Valriche » à Bel-Ombre qui, comme tous les domaines sucriers, a connu les affres de la restructuration. Après la fermeture de son usine, la compagnie a dû subir l'augmentation des coûts de transport pour acheminer ses cannes ailleurs. Face aux incertitudes de la filière, elle a opté pour l'affectation d'une partie de son patrimoine foncier au développement des résidences de luxe.

Emboitant le pas à ses concurrents, le *Sugar Investment Trust* (SIT) envisage également de revaloriser ses terres en se lançant dans deux projets, au Bouchon et au Souffleur, dans le Sud, le but étant de diversifier ses activités, en se positionnant sur un nouveau créneau porteur :

« Pour le moment, notre principale source de revenus est la vente de nos terres. Il nous faut nous positionner et survivre après l'épuisement de 3 000 arpents restants. » (Propos de Ravin Bholah, *Chief Executive officer* du SIT, recueillis par Anganan, 2007, p. 5.)

Les retombées positives des IRS s'évaluent ensuite en terme d'emplois, argument plaidant en leur faveur. L'État mise, en effet, sur 10 000 à 12 000 emplois directs créés sur la future décennie. Cette dynamique est déjà perceptible dans le secteur du bâtiment où les compagnies locales sont parfois obligées de refuser des appels d'offres par manque de main-d'œuvre. Le seul chantier d'« Anahita » a nécessité jusqu'à 3 000 personnes ! Pour suppléer la pénurie de main-d'œuvre on a recours au travail féminin et aux travailleurs étrangers. La croissance dans le secteur du bâtiment est ainsi passée de 5,2 % en 2006 à 10,7 % en 2007 (*Central Statistical Office*).

Le projet « Anahita » pourrait, selon ses promoteurs, créer 1 200 emplois directs dans le secteur de l'hôtellerie et des infrastructures attenantes, et entre 6 000 et 7 000 emplois indirects. À son terme, « Villas Valriche » pourrait offrir 1 000 emplois directs. La plupart de ces emplois sont dans le secteur des services : femme de ménage, gardien, nourrice, cuisinier, serveur, jardinier, paysagiste, chauffeur... et sont prioritairement destinées aux populations locales. Même si ces emplois sont peu qualifiés, des compétences sont exigées en raison du niveau de la clientèle concernée : maîtrise de deux langues étrangères (anglais, français), comportement irréprochable, bonne présentation, maîtrise de techniques particulières pour certains emplois (paysagiste, maintenance).

La formation professionnelle s'impose donc comme un volet indispensable de l'action sociale des projets. Devant certaines réactions d'hostilité face à l'implantation de ces enclaves dorées dans des régions particulièrement déshéritées, l'État, au travers du BOI, est de plus en plus attentif au volet social. Les promoteurs sont donc invités à mettre en place des actions de formation afin que les populations locales puissent être employables. Le groupe Médine a ainsi ouvert un centre d'apprentissage à Bambous et un centre de formation hôtelière à Pierrefonds. Ces actions s'accompagnent de projets de scolarisation, d'alphabétisation, de soutien des activités culturelles et artisanales. À l'instar du groupe CIEL, les promoteurs encouragent l'entreprenariat local afin de créer, dans le domaine des services, de véritables réseaux de sous-traitance sur lesquels ils pourraient s'appuyer.

L'État trouve son compte en soutenant aussi fermement le programme IRS. Celui-ci a rapporté au pays 2,6 milliards de roupies en 2006 (*Mauritius Commercial Bank*, 2007) et la *Mauritius Commercial Bank* (MCB) mise sur une croissance rapide des Investissements Directs Étrangers (IDE) dans cette filière. On estime que l'investissement cumulé sur les cinq projets les plus

avancés pourrait atteindre 80 milliards de roupies. Sur la vente d'une villa d'1 million US \$, l'État récupère près de 6 millions de roupies, sous forme de diverses taxes : 5 % de taxe d'enregistrement calculée sur la valeur du terrain, plus la taxe sur la valeur ajoutée sur le coût de la construction ; 5 % de taxe lors de la vente de la villa, payée par le promoteur ; 70 000 US \$ de taxe fixe (*Registrar General*) sur chaque vente, payée par l'acheteur (taxe incluse dans le prix d'achat). Par ailleurs, en cas de location d'une villa, une redevance de 25 % est prélevée chaque année sur le profit réalisé. Tout ceci, sans compter les diverses taxes directes et indirectes sur le long terme et sur les éventuelles reventes.

La MCB souligne par ailleurs l'effet « *spill-over* » de ces IRS, misant sur le fait que les futurs propriétaires ou locataires vont transférer une partie de leurs ressources à Maurice dans le cadre de leurs dépenses courantes en consommation de biens et de services. « Tamarina » cherche à cibler une clientèle de 40-50 ans qui pourrait choisir l'île comme résidence fiscale, assurant ainsi à l'État des revenus sous forme d'impôts directs. Un rapport commandité par un groupe de promoteurs établit que, en moyenne, les propriétaires d'une villa IRS dépenseront 6 111 roupies par jour, contre une moyenne de 4 074 roupies pour un touriste. Pour un séjour moyen de 180 jours par an, c'est donc près de 1,1 million de roupies que chaque villa injecterait directement dans l'économie locale. Cet apport massif de liquidité aurait des conséquences bénéfiques sur le crédit qui, à son tour, pourrait *booster* l'économie. Afin d'optimiser au mieux l'effet « *spill-over* » on cherche à attirer une clientèle qui ne soit pas exclusivement résidentielle, mais qui doit choisir Maurice comme base de délocalisation de ses activités ou d'une partie de celles-ci.

2 – Des impacts mal maîtrisés ou mal évalués

Les IRS n'ont cependant pas que des retombées positives, leur perception est même assez controversée dans l'opinion publique. La presse s'en fait l'écho, et les entretiens que nous avons eus avec les habitants du village de Bel-Ombre, directement concernés par ce nouveau type d'aménagement révèlent les inquiétudes⁶. Parmi les critiques qui lui sont adressées figure la question foncière. Celle-ci se décline en trois principaux volets : la consommation du potentiel agricole, l'occupation du domaine public, les terres aux mains des étrangers.

Ces programmes sont effectivement de grosses consommatrices foncières : « Anahita » : 213 ha, « Tamarina » : 179 ha, « Bel-Ombre » : 210 ha. Aux alentours de 4 000 ha seront ainsi concernés par la vingtaine de projets

6. Voir, dans ce même numéro des COM, notre note : « Bel-Ombre (Maurice) : un village sucrier à l'ère du tourisme intégré ».

attendus. Il y a sans doute là matière à controverse, notamment au regard de la politique de préservation du foncier agricole affichée par le *National Physical Development Plan* (Republic of Mauritius, 1994, p. 75). Si ces terres appartiennent majoritairement au privé, l'État garde toutefois la possibilité de contrôler leur affectation, en délivrant les autorisations nécessaires de déclassement (*Land Reconversion Permit*). Or, malgré la *Land Reconversion Tax*, entre 2000 et 2006, 4 600 ha ont été reconvertis pour les besoins de l'urbanisation. L'ensemble des besoins en foncier jusqu'en 2020 s'évalue aux alentours de 11 000 ha. Malgré les opérations d'épierrage afin de libérer de nouvelles surfaces pour la canne, la sole cannière régresse de façon constante : 73 057 ha en 2000, 69 698 ha en 2004, 65 000 ha en 2007, la baisse programmée des prix du sucre accélérant le processus.

Si les projets sont réalisés en grande partie sur des terrains privés, certains touchent cependant au domaine public des Pas Géométriques⁷. Pour le projet de « Bel-Ombre » l'État, partie prenante, a accepté d'échanger 28 arpents des Pas Géométriques contre une cinquantaine d'arpents de terres à canne. Cette aliénation du domaine public au profit d'intérêts privés, sous forme de bail, exaspère plus d'un.

« Le scandale est l'inadéquation extrême entre ce que le promoteur percevrait en bénéfices sur les terres de l'État qui lui sont octroyées et les poussières payées à ce même État pour avoir aliéné le patrimoine mauricien à tout jamais. C'est une innovation toute mauricienne que cet enrichissement des promoteurs se fasse sur le dos de l'État et du peuple qu'il gouverne [...]. Il ne saurait avoir aucun argument qui permettrait à des nantis de se servir des dernières richesses du littoral pour se faire une fortune colossale sans une compensation adéquate au peuple ainsi lésé qui à ce rythme-là se verrait un jour emmuré dans un « Bantoustan » au centre du pays sans aucun accès à ce littoral réservé aux IRS "abusifs". » (Desveaux, 2006, p. 9).

Il est vrai qu'il ne reste plus beaucoup d'espaces libres sur ces Pas Géométriques, majoritairement occupés par l'industrie hôtelière et les résidences privées de luxe⁸. Le débat sur l'occupation, parfois illégale, de ce domaine public ressurgit de façon récurrente, embarrassant les différents gouvernements.

Le transfert massif des terres du pays à des étrangers est également un motif de désaccord. Pour J.-C. Dedans (2001),

7. Les Pas Géométriques à Maurice sont définis par le « *Pas Géométriques Act* ». Il désigne la zone de « *Campement Sites* » s'étendant tout autour de l'île sur une bande de 81,21 m, allant de la ligne de marée haute (*High Water Mark*) vers l'intérieur des terres.

8. On recense dans l'île 1 282 détenteurs de baux sur des terrains situés sur les Pas Géométriques. Cela représente une superficie totale d'environ 1 000 arpents de terres de l'État.

« l'IRS est l'arbre qui cache la forêt », car il « n'est en fait qu'un plan qui favorise la spéculation foncière, qui permet à des étrangers d'acheter une villa haut de gamme à Maurice [...] pieds dans l'eau avec vue sur la mer, implantée carrément sur nos Pas Géométriques. [...] Ce qui ne va pas manquer de créer une situation où nos terres les plus prisées, soit celles situées sur le littoral, seront offertes aux plus offrants, et ce, à coups de millions de roupies ».

C'est un point qui achoppe dans l'opinion publique et qui divise la classe politique. Si ces riches étrangers et leur fortune sont les bienvenus, la dilapidation du patrimoine foncier national est, en revanche, moins bien acceptée, le débat se positionnant sur l'épineuse question de l'intégrité du territoire national.

Le fait que les promoteurs doivent, dans leur projet, proposer un plan d'intégration sociale des populations locales ne suffit pas à calmer les esprits et à revaloriser l'image de ces « ghettos dorés ». Les opposants soutiennent que ces projets ne créeront tout au plus que quelques « jobs de bonnes et de jardiniers ». Le mouvement des « Citoyens Engagés » dénonce pour sa part, le rideau de fumée des actions sociales : « *Pe pran bout later pou ofer o plu ofran*. Quels genres d'emplois seront créés : jardiniers, servantes⁹ ? » Face à cet argument l'État réplique qu'il faut également prendre en compte les emplois indirects générés : comptables, ingénieurs, techniciens, électriciens... La question des retombées positives dans le secteur du bâtiment prête également à discussion. Les contrats, trop importants en masse de travaux, échappent aux compagnies locales pour échoir à des étrangers, à l'instar de la première tranche des 133 villas de « Bel-Ombre » (près de 2 milliards de roupies). Les huit compagnies mauriciennes ayant soumissionné à cet appel d'offres ne pouvant traiter la totalité du programme, celui-ci a été attribué à la société chinoise *China Jiangsu* qui est venue avec une bonne partie de sa main-d'œuvre. Le nombre de travailleurs étrangers qui était de 700 en 2006 est passé à 1 300 en 2007, fait inquiétant dans un pays où le chômage a repris.

L'urbanisation rapide des espaces ruraux par ces projets pose un certain nombre de problèmes, sociaux, paysagers, environnementaux, dont les effets à moyen et à long termes sont assez mal évalués. On redoute ainsi les clivages sociaux et les frustrations que pourraient engendrer

« ces nouvelles formes d'urbanisation matérialisant les écarts de richesse entre propriétaires étrangers fortunés et populations rurales alentours au pouvoir d'achat bien plus limité » (Ribouet, 2007, p. 9).

On attire également l'attention sur le risque de « *gated community* », matérialisé par les impressionnants murs d'enceinte isolant ces « enclaves », à l'image de la clôture « pharaonique » de « Tamarina » (photo 6).

9. « On est en train de prendre des parcelles de terre pour les offrir aux plus offrants... » Propos tenus par Eddy Sadeyen, porte-parole du groupe « Citoyens Engagés », *Le Mauricien*, 17 octobre 2007, p. 4.



Photo 6. – Mur d’enceinte de Tamarina, de 2,50 m de haut, composé de blocs rocheux, de modules de béton et de barrières en bois.

(Cliché J.-M. Jauze, 2008)

Cette importante concentration de population dans des espaces en retard de développement, souffrant d’un manque d’infrastructures et d’équipements, pose la question de l’adaptation des réseaux, de circulation, d’approvisionnement, de distribution, d’évacuation. Ces sites ne sont pas préparés à accueillir une telle masse supplémentaire de population. Dans un pays où l’industrie et les hôtels utilisent déjà la majeure partie des ressources en eau potable et en électricité, on s’interroge devant la taille des projets. Selon un rapport commandité en 2007 par le Programme régional pour la gestion durable des zones côtières, le pays connaîtra des problèmes d’approvisionnement en eau d’ici à 2025. Or, avec cette urbanisation massive, le « *water stress* » risque d’être encore plus proche. On se demande alors qui seront les privilégiés en période de sécheresse : les habitants ou les résidents de ces enclaves de luxe ?

Les impacts de ces projets sur l’environnement écologique et les écosystèmes font aussi débat. Le projet « Anahita » avait pris quelque retard en raison du mécontentement des pêcheurs de Grande Rivière Sud-Est, de Trou-d’Eau-Douce et des villages voisins, accusant les promoteurs de vouloir ruiner leur activité. Le motif de la discorde était le comblement du lagon en face de l’Île-aux-Chats, afin d’édifier les murs de soutènement des constructions, et la destruction d’une partie de la mangrove. Or, ce lagon, tout comme celui de l’Île-aux-Martins, abrite un riche écosystème marin dont la perturbation

pourrait avoir d'importantes répercussions sur l'activité halieutique. Face à ces accusations, le groupe CIEL a trouvé la parade en proposant d'identifier et de protéger les espèces endémiques sur le site, en ouvrant à Ferney, à quelques kilomètres plus au sud, une zone forestière, avec une sensibilisation du public à la conservation des espèces, et en finançant le programme *Pink Pigeon*, dans le cadre de la sauvegarde des oiseaux endémiques de Maurice.

Enfin, on s'interroge sur les retombées financières attendues. Certains acheteurs emprunteraient ainsi de l'argent à Maurice, en devise locale, pour payer les villas, jouant sur les différences de valeur, ce qu'on n'avait pas prévu. L'État devra donc rapidement trouver une parade à cette pratique qui tend à court-circuiter le système.

Les IRS ont le vent en poupe à Maurice, c'est une porte de sortie dorée pour les sucriers et le nouvel eldorado des investisseurs à la recherche de bons placements. Les autorités ont pris des mesures afin de faciliter la conversion des terres agricoles pour l'immobilier de luxe, et la frénésie de construction s'est emparée du pays. Le BOI doit faire face à l'afflux des demandes : après les compagnies sucrières, les petits propriétaires-promoteurs entrent à leur tour dans la compétition. Les *Integrated Resorts* marquent une nouvelle étape de l'ouverture de l'île à la globalisation : après la Zone Franche, le Port Franc, les services, ce sont des portions entières de son territoire et le statut de résident qu'elle place à présent sur le marché international.

Maurice est en train d'écrire une nouvelle page de son histoire. La période du sucre semble bien révolue et l'avenir paraît plus souriant dans le secteur touristique et des résidences de luxe. Les projets rivalisent d'attrait, à l'instar de celui des frères Cheekhooree (*Reserve Leisure Resorts*) à Flic-en-Flac, le plus important jamais conçu, qui nécessitera 20 milliards de roupies d'investissement et s'étalera sur sept ans. À son terme, celui-ci comprendra 300 villas et 450 appartements de luxe, avec vue sur la mer, un *Megamall* réunissant des espaces de loisirs et de shopping, cinq hôtels cinq étoiles de 200 chambres chacun, cinq casinos, 40 restaurants autour d'un lac artificiel, un parc récréatif, des magasins, des salles de conférence et d'exposition, des piscines et des pistes de patinage sur glace !

Face à cette accélération de la temporalité économique de l'île, à son ouverture encore plus grande sur l'extérieur, les Mauriciens eux-mêmes s'interrogent. Fiers de participer à cette nouvelle étape de leur développement, ils sont aussi quelque peu inquiets de la rapidité et de l'audace des choix opérés qui s'imposent comme autant de paris sur l'avenir, se demandant s'il n'y a pas d'autres moyens d'y parvenir sans que le prix à payer ne soit trop lourd. Car, à l'évidence, ces options auront d'importantes répercussions sur l'ensemble de la vie du pays.

Bibliographie

- ANGANAN V., 2007 – Le Sugar Investment Trust (SIT) veut revaloriser ses terres. *Le Matinal*, Maurice, 27 décembre, p. 5.
- COURTIADÉ J.-D., 2007 – Anahita : une vision du futur intégrée dans sa région. *L'Express*, Maurice, 25 octobre, p. 6.
- DEDANS J.-C., 2001 – Spéculation. *5-Plus Dimanche*, Maurice, n° 639, 18 août, p. 5.
- DESVEAUX J.-M., 2006 – Distribuer en toute transparence les terres de l'État. *L'Express*, Maurice, 19 avril, p. 9.
- Interview de Laurent DESVAUX, *marketing manager* de Tamarina. *L'Express*, 7 mai 2007, p. 9.
- JAUZE J.-M., dir., 2008 – *L'île Maurice face à ses nouveaux défis*. Paris : Université de la Réunion/L'Harmattan, 380 p.
- MAURITIUS COMMERCIAL BANK, Port Louis, 2007 – *MCB Focus*.
- NANCOO H., 2007 – Tant qu'on rêve encore – Projet IRS – Bel-Ombre. *Le Défi Plus*, Maurice, 7-13 juillet – 56, p. 4.
- REPUBLIC OF MAURITIUS, Agriculture and Other Primary Activities, 1994 – Policy N° AG.1. : « To protect agricultural land in general against the threat imposed by other land uses and especially the threat of urban development on land with agricultural potentiel ». In : *National Physical development Plan*, vol. 1 : *Strategy and Policies*. Port Louis, p. 75.
- RIBOUET G., 2008 – Projets IRS : entre enclaves de luxe et action sociale. *L'Express*, Maurice, 7 mai, p. 9.
- ROOPUN A., 2007 – La MCB met en exergue l'effet cascade des IRS sur l'économie. *L'Express*, Maurice, 6 juillet, p. 7.
- SAMBADOO P., 2008 – Les *Integrated Resorts* à l'île Maurice : vers une transformation du paysage naturel et économique. In : *Natures tropicales : enjeux et perspectives*, XII^e Journées de Géographie Tropicale, Bordeaux, 16-18 octobre.
- SOOKNAH S., 2007 – Questions à... Nicolas VAUDIN, directeur général, CIEL Properties. *L'Express*, Maurice, 2 juillet, p. 5.

Sites web

- <http://www.anahita.com/>
<http://www.tamarina.mu/>
<http://www.villasvalriche.com/>
<http://irsprojectinmauritius.com/>
<http://www.propertiesinmauritius.com/>

| **Résumé** |

L'île Maurice doit surmonter le problème de la baisse de ses revenus sucriers et de la perte de compétitivité de son industrie textile. Sa politique d'ouverture au monde et sa volonté d'être un « tigre » dans le Sud-Ouest de l'océan Indien l'obligent à innover sans cesse et à explorer de nouvelles niches capables d'attirer l'investissement. Après la Zone Franche et l'*offshore banking*, les NTIC, le *seafood-producing hub* et l'*Integrated Resort Scheme* (IRS) sont devenus les fers de lance de sa stratégie actuelle de développement. L'IRS, nouveau concept qui offre une opportunité de reconversion aux compagnies sucrières, et dont on attend beaucoup pour l'économie, se développe sur de larges portions du territoire, venant transformer les paysages et attirer une masse de résidents étrangers dans l'île.

MOTS-CLÉS : Maurice, *Integrated Resort Scheme* (IRS), développement, tourisme, économie, foncier, environnement.

| **Abstract** |

Integrated Resort Scheme : second wind for the economy of Mauritius or golden enclaves for rich people ?

Mauritius Island has to overcome its problem of sugar income and the loss of competitiveness of its textile industry. Its policy of opening to the world and its will of being a « tiger » in the South West of the Indian Ocean, force it to innovate constantly and investigate new ways to attract investments. After the Export processing zone and offshore banking, NTIC, the seafood-producing hub and Integrated Resort Scheme have become the new spear-heads of its present strategy of development. IRS is a new concept which brings to sugar companies an opportunity to reconvert themselves and in which much is expected for the economy. IRS is spreading out on large parts of the territory, transforming the landscape and attracting a mass of foreign residents.

KEYWORDS : Mauritius, *Integrated Resort Scheme* (IRS), development, tourism, economy, land, environment