

# BUSINESS

M A G A Z I N E

L'HEBDO ÉCONOMIQUE

MICHEL CHAN SUI KO  
(CHAIRMAN DU GROUPE NEXTERACOM)

«LA CONJONCTURE  
ACTUELLE EST  
PROPICE À  
L'INVESTISSEMENT  
DANS L'IMMOBILIER»

**BOURSE**  
LA CRAINTE  
INSPIRÉE PAR LA  
GUERRE PLOMBE  
LA CONFIANCE DES  
INVESTISSEURS

## POLITIQUE MONÉTAIRE

LE RELEVEMENT DES  
FED FUNDS ACCENTUE  
LA PRESSION SUR LA  
ROUPIE

## TOURISME

LA STRATÉGIE DE  
RECONQUÊTE EN  
MARCHÉ



LE MAGAZINE  
LIFESTYLE  
EN SUPPLÉMENT



## BUSINESS FILES

**CONSTRUCTION**  
LE SECTEUR  
TOURNE AU  
RALENTI





PROMOTEUR IMMOBILIER DEPUIS QUATRE DÉCENNIES ET ACTEUR INCONTOURNABLE DES ESPACES BUREAUX À MAURICE, NEXTERACOM JOUIT D'UNE TRÈS BONNE POSITION SUR LE MARCHÉ LOCAL. À CE JOUR, SES ACTIFS SONT ÉVALUÉS À PLUS DE RS 4,5 MILLIARDS. LE CHAIRMAN DU GROUPE, MICHEL CHAN SUI KO, ÉVOQUE SON PREMIER PROJET D'APPARTEMENTS VERDANT GARDEN AU COÛT DE RS 5 MILLIARDS, AINSI QUE LE BESOIN URGENT DE LA RÉGÉNÉRATION D'ÉBÈNE.

EVE FIDÈLE  
PHOTOS : EJILEN RAMASAWMY

MICHEL CHAN SUI KO  
(CHAIRMAN DU GROUPE NEXTERACOM)

«LA CONJONCTURE ACTUELLE EST PROPICE À L'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER»

**La construction de Verdant Garden, votre premier projet d'appartements, débutera en juillet prochain. En quoi sera-t-il différent des autres projets d'appartements à travers l'île ?**

Situé dans un environnement luxuriant le long de la rivière Terre Rouge, Verdant Garden a nécessité un investissement d'environ Rs 5 milliards. La construction se fera sur une période de cinq ans. Le projet est constitué de cinq blocs d'appartements, au nombre de 350, et de quatre blocs de bureaux. La construction des deux premiers blocs débutera en juillet prochain. Nous allons commencer la première phase avec la construction de 156 appartements. Le troisième bloc sera mis en chantier dans une année. Le projet en vente en état futur d'achèvement (VEFA) est garanti par la Mauritius Commercial Bank (MCB).

Les investissements en immobilier requièrent trois objectifs : location, location et location. C'est là un facteur primordial. Situé dans une zone triangulaire stratégique entre Côte d'Or, Moka et Ébène, Verdant Garden est facilement accessible à travers trois points d'accès. Le premier à travers un pont reliant Ébène au bypass venant de Port-Louis et de Curepipe ; c'est la Road Development Authority (RDA) qui se char-

gera de la construction de ce pont. Puis, il y aura un deuxième accès à côté de l'hôpital Wellkin. Le troisième accès sera à partir d'Ébène/Terre Rouge à travers un rond-point qui mènera vers le futur centre commercial de Tribeca. Verdant Garden sera à la croisée des artères principales de l'île et le métro va également passer là-bas.

Nous avons également mis sur pied ce projet avec un concept *Live, work and play*. Verdant Garden apportera un nouvel écosystème avec de nouvelles fonctionnalités et de nouvelles expériences. Nous voulons que ce soit un lieu qui améliore l'expérience de la communauté, et qui crée une coexistence plus significative, plus épanouissante et plus saine. Le site est exceptionnel vu la proximité avec diverses facilités que demandent les clients aujourd'hui. Tous les services essentiels comme les hôpitaux, écoles et centres commerciaux se trouvent à moins de dix minutes. Et le climat doux de Moka fait que c'est l'endroit idéal pour un projet de ce type. Il faut aussi noter que les acheteurs de Verdant Garden bénéficieront d'un retour sur investissement stable à travers un Rental pool qui est estimé à 8 %.

**La commercialisation des appartements a-t-elle déjà débuté ? Êtes-vous satisfait**

**du déroulement des ventes ?**

La commercialisation et le marketing sont en cours depuis un mois et nous avons un taux de réservation de 60 %. C'est très bien parti et nous sommes pleinement satisfaits par la manière dont se déroule la vente. Comme je l'ai fait ressortir précédemment, la location joue un rôle important et ce projet jouit d'un excellent emplacement.

**Les appartements sont des biens immobiliers de plus en plus prisés à Maurice. Comment se fait-il que souvent ceux-ci sont plus chers qu'une maison, par exemple ? Et qu'est-ce qui pousse, principalement, la nouvelle génération à se tourner de plus en plus vers ce type d'habitation ?**

Bien que l'entrée dans l'âge adulte signifie souvent l'achat d'une maison pour la première fois, de nombreux milléniaux choisissent d'emprunter une voie différente de celle des générations précédentes. Un plus grand

nombre de jeunes adultes ne sont pas pressés de fonder une famille, préfèrent vivre en appartement et n'ont souvent pas l'intention d'acheter une maison de sitôt.

Mais il n'y a pas que la jeune génération qui est friande de ce type d'habitation. Je note que la vieille génération préfère également les appartements. Leurs enfants étant grands et ne vivant plus avec eux, ce n'est pas évident pour des couples âgés de s'occuper d'une grande maison, de la cour, du nettoyage, des rénovations, de la sécurité, entre autres. En sus de cela, ils voyagent beaucoup car pour certains, leurs enfants vivent à l'étranger. Donc, ils préfèrent investir dans un appartement. Selon mes observations, dans une dizaine d'années, nous allons voir beaucoup plus de Mauriciens vivre en appartement. Les biens immobiliers tels que les appartements seront un gros composant de la silver economy à Maurice.

**«LES BIENS IMMOBILIERS  
TELS QUE LES  
APPARTEMENTS SERONT  
UN GROS COMPOSANT DE  
LA SILVER ECONOMY À  
MAURICE»**

No 1534 - du 23 au 29 mars 2022



S'agissant du prix, un appartement coûte moins cher qu'une maison en toute propriété. À titre d'exemple, chez Verdant Garden, l'appartement d'une chambre à coucher est à Rs 5,5 millions, celui avec deux chambres est à environ Rs 7 millions et l'appartement de trois chambres est à environ Rs 10 millions. Nous avons mis en place une structure financière à travers les banques, ce qui fait que les acheteurs ne payent que 20 % du prix de vente au début et ils peuvent s'acquitter de la balance de 80 % à travers un prêt échelonné sur quinze ans. Le taux d'intérêt est très compétitif et tourne autour de 3,25 %. Ainsi, pour un remboursement sur 15 ans, le montant mensuel tournera autour de Rs 40 000.

En acquérant un appartement, le client n'achète pas seulement un toit mais un style de vie. Notre projet offre aux résidents des facilités sur place qu'ils n'auront pas pour le prix d'une maison.

**À l'exception d'Avalon Golf Estate qui est différent, vos autres projets immobiliers sont tous des espaces bureaux. Qu'est-ce qui a poussé NeXTeracom à aller vers un projet d'appartements ?**

Aujourd'hui, avec la crise de la Covid-19, nous nous retrouvons avec beaucoup d'espaces bureaux disponibles. C'est une des raisons qui nous ont poussés vers ce projet d'appartements. En même temps, le taux à l'épargne est très bas, l'inflation prend l'ascenseur et ajouté à cela, la roupie s'est beaucoup dépréciée. Donc, au lieu d'épargner traditionnellement à travers les banques, l'investissement dans l'immobilier est plus rentable. L'acheteur



## «PENDANT QUE LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU PAYS TOURNAIENT AU RALENTI À CAUSE DE LA CRISE, NEXTERACOM A ÉTÉ OCCUPÉ»

peut également louer son bien ; ce qui fait que l'immobilier est *income generating*. Par ailleurs, avec la demande croissante pour du personnel qualifié, nous devons à l'avenir importer des compétences spécialisées et pointues de l'étranger dans des secteurs tels que la finance et l'ingénierie. Il y aura donc un besoin de logements haut de gamme.

**Aujourd'hui, quels sont les modèles d'appartements qui suscitent l'engouement des acheteurs ?**

L'emplacement, l'accès, le concept *Live, work and play* ainsi que les services qui y sont offerts. À titre d'exemple, Verdant Garden compte une piscine 10x25m, un club house, un Fitness centre, un Kids playground,

un lounge privé, un espace barbecue, 5 000 mètres carrés de jardins, une piste de jogging le long de la réserve de la rivière. Les appartements sont positionnés de manière optimale pour offrir une vue imprenable sur la chaîne de montagnes Moka et les magnifiques environs. Les acheteurs sont également très concernés par les projets écologiques. Nous sommes donc partis sur les panneaux photovoltaïques, des éclairages LED, le compostage, des capteurs de lumière, la collecte des eaux de pluie et les vide-ordures qui sont un moyen efficace, simple et sûr de transporter, collecter et organiser les déchets et le recyclage. L'architecture y joue également un rôle très important. Verdant Garden dispose d'une archi-

tecture aérée, ce qui limite le bruit et les autres inconvénients qui peuvent se poser.

**Les autorités ont décidé de faire de l'industrie du bâtiment le poumon de la relance économique. Pour cela, l'investissement privé sera stimulé. NeXTeracom contribue activement au développement de Maurice depuis quatre décennies. Comment contribuez-vous à cette relance ?**

En accord avec la politique du gouvernement et malgré la Covid-19, NeXTeracom a construit deux bâtiments à Ébène, à savoir NEXSKY, un bâtiment de seize étages d'une superficie totale de 33 000 mètres carrés et Allianz Tower, un bâtiment de sept étages sur une superficie de 15 200 mètres carrés. Les deux bâtiments ont été achevés en novembre 2021. Allianz Tower est entièrement occupée. S'agissant de NEXSKY, quand nous avons commencé la construction, en juillet 2019, nous avions une réservation de 70 % pour les espaces bureaux.

Malheureusement, avec la crise, beaucoup n'ont pas confirmé ; nous nous sommes retrouvés avec un taux d'occupation de 40 %. Il nous reste 20 000 mètres carrés à louer. Nous pensons qu'avec l'ouverture des frontières, nous atteindrons la pleine occupation d'ici juillet 2023. Par contre, nous notons que la demande a augmenté depuis janvier 2022. Donc, comme vous le voyez, malgré la Covid, nous avons tenu à terminer ces deux bâtiments. Pendant que les activités économiques du pays tournaient au ralenti à cause de la crise, NeXTeracom a été très occupé ; tout cela dans l'optique de la reprise.





## «LES LOYERS POUR LES ESPACES BUREAUX ONT BAISSÉ DE 10 % PENDANT CETTE PÉRIODE DE CRISE. MAIS LES COÛTS DE CONSTRUCTION CONTINUENT D'AUGMENTER»

**Les tendances du marché ne cessent d'évoluer, du bureau traditionnel segmenté à l'aménagement en open-space en passant par le coworking et maintenant le télétravail. Est-ce que dans cette nouvelle normalité, les espaces bureaux seront moindres ?**

Avec le télétravail, la demande pour les espaces bureaux sera certainement moindre. Même si les employés travaillent de la maison, l'entreprise leur demande de venir au moins quatre jours par semaine au bureau. Dans les secteurs de l'offshore, du BPO, du développement de logiciels ou encore des centres d'appels, je note un certain nombre de campagnes de recrutement. Ces entreprises

grandissent ; elles doivent recruter et elles ont besoin d'employés sur place. Ainsi, 20 % des espaces bureaux excédentaires seront compensés par la croissance de diverses entreprises. Nous avons aujourd'hui environ 70 000 mètres carrés de bureaux non loués à Ébène. Je pense qu'il faudra deux ans ou plus pour qu'ils soient loués. Et comme je l'ai mentionné précédemment, c'est pourquoi nous avons enclenché le projet Verdant Garden. D'un autre côté, il faut savoir que le marché des espaces bureaux est très concurrentiel. Il faut également savoir que les loyers pour les espaces bureaux ont baissé de 10 % pendant cette période de crise. Mais les coûts de construction continuent d'augmenter.

**NeXTeracom a connu une forte croissance ces dernières années, avec en outre plusieurs projets immobiliers à Ébène et à Port-Louis. Aujourd'hui, au milieu de cette crise qu'a engendrée la Covid-19, comment se positionne le groupe ? Qu'en est-il exactement de vos actifs et à combien sont-ils évalués ?**

Nous jouissons d'une très bonne position dans le secteur de l'immobilier local. Nous avons construit 12 bâtiments au cours des quatre dernières décennies ; sept bâtiments à Ébène et cinq bâtiments à Port-Louis, soit un total d'environ 188 000 mètres carrés d'espace. Nous sommes promoteur et actionnaire d'Avalon Golf Estate qui dispose d'un terrain de golf de 18 trous, d'un restaurant en sus du bar du golf. Je suis un passionné de l'immobilier et je pense être un bâtisseur dans l'âme. Le groupe est le leader dans les espaces bureaux à Maurice. Nous avons un flux de trésorerie positif et nos actifs sont évalués à plus de Rs 4,5 milliards.

Par ailleurs, je dois faire ressortir que la Covid-19 n'a pas eu un gros effet sur notre chiffre d'affaires. Malgré les réservations qui ont été annulées pour NEXSKY, nous restons optimistes pour l'avenir et confiants dans la croissance de NeXTeracom. Étant leader dans l'immobilier de bureau, nous construisons des bâtiments qui ont un impact. Comme nous le disons, nous mettons de la passion dans tout ce que nous créons, et de l'engagement dans tout ce que nous entreprenons. Le fait qu'on est peu endetté nous permet d'être serein et de continuer notre développement pour l'avenir. Notre agilité et notre flexibilité nous per-

mettent d'offrir un service exceptionnel et de terminer nos projets à temps.

**Malgré une contraction de 25,8 % en 2020, le secteur de la construction a fait preuve d'une vraie résilience. Mais actuellement, nous assistons à une flambée des prix des matériaux de construction. Quelle analyse faites-vous du secteur de la construction ?**

Le secteur de la construction a toujours été considéré comme un pilier de l'économie mauricienne. Afin de stimuler l'économie, le gouvernement a créé le concept Smart City avec un ensemble d'incitations fiscales et non fiscales. Les acheteurs bénéficient d'un remboursement de 5 % avec le *Home Ownership Scheme* et 5 % supplémentaires sur le *First Time Buyer's Scheme*.

Depuis 2019, le coût de construction a connu une hausse d'environ 30 %. Le gouvernement a investi dans divers travaux d'infrastructures, le Metro Express, les villes intelligentes, afin de maintenir le dynamisme du secteur. Effectivement, la construction devient de plus en plus chère avec l'augmentation du coût des matériaux, la dépréciation de la roupie, la hausse vertigineuse du coût du fret et de la main-d'œuvre. En outre, c'est un marché très compétitif.

D'un autre côté aussi, le Premium Travel VISA ouvre Maurice au monde en encourageant les investisseurs et les professionnels qui souhaitent venir avec leur famille et travailler à distance depuis Maurice. Ils peuvent visiter à leur rythme et acquérir une propriété dans le cadre de l'un des schémas : l'Integrated Resort Scheme (IRS), le Property Development Scheme (PDS) et le Smart City Scheme (SCS).

**Vos activités s'organisent, entre autres, autour de la conception et de la construction de bâtiments, la location, les services de syndic, l'immobilier de luxe avec Avalon. Laquelle de ces activités est porteuse de croissance pour le groupe ?**

Tous nos projets sont porteurs de croissance pour le groupe et ils comportent tous des risques. Effectivement, chaque projet a ses propres caractéristiques et défis et a contribué à la croissance de la richesse du groupe. Par exemple, prenons Avalon ; c'est un projet à long terme qui apporte une contribution positive dans le groupe. Les activités à Avalon se passent bien. Nous avons vendu 80 % des 315 lots destinés aux Mauriciens. Environ 270 Mauriciens ont déjà fait l'acquisition d'un terrain à Avalon. Il y a environ 50 lots qui restent pour les acquéreurs mauriciens. Mais le gros projet là-bas comprend trois Property Development Scheme (PDS) de vingt arpents chacun ; 35 villas peuvent être construites sur chaque PDS et les négociations avec des partenaires stratégiques internationaux sont en cours de discussion.

**La promotion de Maurice en tant que centre d'investissement et des affaires attrayant est en haut de l'agenda des autorités. Pour certains observateurs, cela doit également se faire à travers une conception révolutionnaire de l'espace public ; ce qui ne semble pas être le cas aujourd'hui. Quelle est votre opinion là-dessus ?**

Tout d'abord, Maurice est très bien placé comme centre d'investissement et des affaires. Mais je pense qu'on peut faire encore mieux. Je vois que Maurice a été très présent à Dubaï Expo et je suis d'avis qu'il faut constamment avoir recours à des missions de promotion et de marketing pour attirer les investisseurs.

Par ailleurs, dans un monde de plus en plus urbanisé, l'existence d'un espace public et son accessibilité sont devenues synonymes de qualité de vie dans les villes. S'éloignant de leur abstraction architecturale, formaliste et urbanistique, les espaces publics sont désormais considérés comme un indicateur de la politique urbaine et un élément fondamental dans la construction de villes prospères, durables et inclusives. Le citoyen ordinaire, sans être nécessairement impliqué dans le débat professionnel, commence à exiger des espaces publics de qualité où il peut se déplacer en toute sécurité, rencontrer des amis et célébrer l'urbanité dans sa plénitude. En effet, aujourd'hui, les espaces publics deviennent bien plus que des rues. Par conséquent, la configuration urbaine, sa spatialité et sa qualité, son fonctionnement et ses performances en tant que structure urbaine et sa capacité à offrir une qualité de vie et une accessibilité universelle aux habitants sont très importants.

**D'un autre côté, l'urbanisation durable devient un enjeu politique majeur pour les administrations du monde entier. Comment voyez-vous se redessiner la carte de Maurice en termes d'urbanisation ?**

Au cours des deux dernières décennies, la population de Maurice est restée globalement stable, n'augmentant que légèrement de 36 000 résidents au total, passant de 1,19 million en 2003 à un peu plus de 1,22 million en 2020. Comme l'a souligné le rapport de la Mauritius National Land Development Strategy, cette stabilité sous-jacente masque certains changements démographiques notables qui auront un impact sur le type d'installations et d'espaces dont les résidents auront besoin. Les principaux changements ont été le vieillissement général de



## «NOUS AVONS UN FLUX DE TRÉSORERIE POSITIF ET NOS ACTIFS SONT ÉVALUÉS À PLUS DE RS 4,5 MILLIARDS»

la population résidente, la baisse du taux de natalité ayant coïncidé avec la baisse du taux de mortalité et l'augmentation de l'espérance de vie.

Depuis 2003, la population des districts ruraux a augmenté avec une diminution globalement correspondante de la population dans les zones urbaines. Les changements les plus significatifs ont été observés à Port-Louis, qui a connu la plus forte baisse et à Rivière-Noire qui a connu la plus forte hausse. Le rapport reconnaît également la nécessité de faire preuve de souplesse dans son approche de la planification pour répondre aux nouvelles demandes d'aménagement du territoire émanant d'une société fondée sur la connaissance et soucieuse de l'environnement. Je pense donc qu'il sera nécessaire de créer des formes nouvelles d'espaces de travail, d'environnements de vie et d'installations de bien-être qui valorisent et respectent la conservation du patrimoine naturel et culturel et des traditions du pays.

Ainsi, c'est très probable que les trois centres métropolitains que sont Port-Louis, Ebène et Côte d'Or stimulent la croissance

économique nationale en mettant l'accent sur les installations et les services stratégiques, tout en ajoutant et en intégrant de nouveaux développements résidentiels pour stimuler la vie, le travail, les études et les loisirs sur une base 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7.

**Avec le déploiement des smart cities, le pays fait déjà un grand pas vers un développement durable et intelligent. Ne pensez-vous pas que cette révolution conceptuelle prendra plus de sens si nous encourageons la régénération urbaine en transformant les villes existantes en des villes durables ?**

En 2015, Maurice a commencé une urbanisation à travers les Smart cities. Mais je pense que tant qu'il n'y aura pas un bon réseau routier à travers Maurice, ce sera difficile de développer convenablement les smart cities. Toutefois, les smart cities de Côte d'Or, de Moka, d'Ebène sont, elles, bien placées avec un bon réseau routier. Et si on arrive à connecter le Metro Express à travers l'île, l'urbanisation se fera automatiquement. Nous avons encore un long chemin à parcourir.

Je sais qu'en 2018, le gouvernement avait annoncé l'introduction d'un National Regeneration Programme, une initiative visant à régénérer et revitaliser les zones centrales des villes et des grands villages. Ce programme prévoyait la restauration, la consolidation et l'amélioration des villes et des grands villages en ce qui concerne les bâtiments et infrastructures publics et privés dans une zone spécifique approuvée dans le cadre d'un plan de régénération de zones. Ce qui en retour aurait dû améliorer l'environnement et les infrastructures dans l'intérêt des résidents, des entreprises et des visiteurs, promouvoir des modèles de développement plus durables et favoriser le tourisme. Je pense que les projets menés dans le cadre de ce programme doivent adopter la technologie pour développer des infrastructures et des services intelligents, afin de transformer les villes et les grands villages existants en villes intelligentes.

**Selon certains observateurs, ceux qui travaillent à Ebène sont isolés dans des blocs de béton. Étant propriétaire de plusieurs immeubles à Ebène, quel regard jetez-vous sur la Cybercité ? Ne pensez-vous pas que les autorités doivent venir de l'avant avec ce projet de régénération tant attendu ?**

Il faut savoir que la Cybercité d'Ebène a joué un rôle essentiel dans la diversification de l'économie mauricienne, en fournissant un point focal pour l'expansion des services financiers et administratifs. C'est sûr que l'intensification de l'espace bureaux à Ebène devrait être combinée à une diversification de l'utilisation des terres. Cela afin d'inclure, par exemple, des logements, des commerces, entre autres.

La Cybercité s'est également imposée comme un centre clé pour les services financiers à Maurice. Son succès économique a conduit des entreprises nationales et internationales à y installer leurs bureaux. Mais d'un autre côté, cette croissance rapide a créé des problèmes de connectivité et d'accès au réseau autoroutier environnant, ainsi que des problèmes de congestion interne, de disponibilité des transports publics ou encore de confort des piétons. Diversifier l'offre d'Ebène pour créer un véritable centre à usage mixte sera le plus grand défi à l'avenir. Notre projet NEXSKY a été construit pour réactiver la Streetscape life afin d'animer les activités commerciales, et ainsi apporter de la vie à Ebène au lieu d'être un bâtiment isolé entouré de parking. Un Health track de 2 500



## «TOUS NOS PROJETS ONT ÉTÉ COMPLÉTÉS À TEMPS, MÊME PENDANT LA COVID-19»

mètres carrés est également en construction à Ebène. Ce Health track comprendra notamment des aires de jeux pour enfants, un *Outdoor gym*, un mini-terrain de foot ainsi qu'un amphithéâtre.

Après le rapport sur le plan de régénération d'Ebène, il y a eu la mise sur pied d'Ebène Car Park. Bientôt, il y aura aussi un échangeur près du rond-point d'Ebène Car Park. Toutefois, je ne pense pas qu'Ebène a été mal conçu car au départ, il n'était pas prévu qu'il y ait tous ces bureaux. La cybercité a été conçue pour environ 10 000 personnes et aujourd'hui Ebène compte 23 000 personnes. La Cybercité est donc victime de son succès. De mon côté, j'ai proposé qu'on recouvre tous les drains et qu'on construise plus d'espace vert qui fait défaut aujourd'hui. J'ai aussi proposé qu'on enlève les murs entre les bâtiments, comme c'est le cas à Port-Louis car actuellement, c'est contrariant quand vous devez sortir d'un bâtiment pour en rejoindre un autre. Le plan de régénération d'Ebène est là ; il faut juste le faire revivre.

**Port-Louis est une ville quasiment saturée. En sus de cela, la ville est submergée d'eau à chaque fois qu'il pleut. Selon vous,**

**comment redynamiser les espaces de la capitale ?**

Il faut savoir que malgré l'émergence de la cybercité d'Ebène et son potentiel, Port-Louis restera le lieu principal de l'administration gouvernementale et l'âme du pays. Toutefois, à Port-Louis, la congestion routière, les contraintes de stationnement, ainsi que la détérioration du confort des piétons demeurent un énorme problème. NeXTera-com possède cinq bâtiments à Port-Louis ; ils sont tous remplis. Port-Louis est saturé en termes d'espaces bureaux. Je pense qu'il est impératif de revoir l'accès à la capitale car très peu a été fait encore pour alléger le trafic. Il faut beaucoup plus de routes piétonnières et peut-être interdire les voitures d'entrer dans le centre. Ce qui équivaldrait à mettre sur pied un système de navette.

**À l'international, les «listed real estates» font désormais partie de la plupart des portefeuilles d'actions. Cela suscite-t-il de l'intérêt à Maurice ?**

Je pense que Maurice est un marché trop petit pour attirer les gros fonds internationaux. On est, par contre, considéré comme une destination de niche qui attire des acteurs du secteur de l'immobilier qui sont spécialisés dans le marché panafricain. Je pense qu'à l'avenir, il y aura de plus en plus de ce type d'investisseurs qui viendront à Maurice car notre secteur de l'immobilier a des opportunités intéressantes à offrir.

**Plusieurs projets d'appartements ont été abandonnés en pleine construction ou n'ont pas été mis en chantier. Y a-t-il des lois pour protéger les acheteurs dans ces cas ?**

Dans l'immobilier, il est impératif de finir le projet à temps. Chez NeXTera-com, tous nos projets ont été complétés à temps, même pendant la Covid-19. Il est clair que les acheteurs doivent être prudents avant d'acheter des appartements. Les véhicules juridiques du projet doivent être examinés. Verdant Garden utilise la VEFA qui comprend une Garantie financière d'achèvement, ce qui signifie qu'en cas de faillite de la société, l'émetteur de la VEFA devra terminer le projet. Pour émettre la VEFA, l'institution financière a demandé la garantie collatérale de la holding NeXTera-com afin d'être exclue de la clause de réservation minimale.