

147

INTERNATIONAL RESIDENCES

147 International Residences


Baie de Tamarin, Île Maurice

Dossier d'Analyse Locative — Location Courte Durée

Pourquoi Tamarin, Pourquoi la Location Courte Durée

Analyse du marché locatif touristique de l'océan Indien

Maurice 2025
+3,9% vs 2024

 1,44 million de touristes accueillis en 2025 (+3,9% vs 2024)


1,44M

Touristes en 2025

 Croissance annuelle projetée à +6,8% jusqu'en 2028 (BMI/Fitch)

+6,8%

Croissance annuelle


 La côte ouest représente 42 à 46% des réservations Airbnb à Maurice issues de voyageurs français

 Revenu mensuel médian de 2 037 € /par bien à Tamarin

2 037 €


Revenu mensuel médian

 ADR médian de 148 €/nuit, taux d'occupation de 55%

 Biens quasi-beachfront : ADR de 240 à 430 €/nuit (+60 à +100% vs standards)

148 € /nuit

ADR médian

 Seulement 10 propriétés classées "beachfront" sur toute la zone Airbnb de Tamarin

 Le 147 est à 60 mètres de Tamarin Bay

60 m

Distance de la baie

Tamarin — Un Marché Locatif de Niche

Une destination qui attire une clientèle qualifiée

Maurice 2025
Niche premium



Baie mondialement connue

- Spot de surf de réputation mondiale, **dauphins**, excursions en **catamaran** et fonds marins
- Tamarin Bay est mondialement connue pour ses **vagues de surf** et sa **colonie de dauphins**
- Ces caractéristiques naturelles sont des **arguments de réservation concrets** sur les plateformes



Clientèle qualifiée

- Familles haut de gamme, couples, **digital nomads**, expatriés

Familles (35-40%)

Couples (20-25%)

Digital nomads (15-20%)

Expatriés (10-15%)



Écosystème local

Cap Tamarin Smart City
44 ha

Tamarina Golf Club
18 trous

Veranda Tamarin
5★

Ruisseau Créole
7 min



Positionnement

- **Résidentiel et naturel** — authenticité, calme et accès direct à la baie préservée
- Attraction pour une **clientèle qualifiée** qui recherche ce que les grandes stations n'offrent plus

La Variable Clé : Distance à la Plage

Analyse comparative des ADR selon la distance à Tamarin Bay

| DISTANCE À LA PLAGE | ADR OBSERVÉ | ÉCART VS STANDARD | POSITIONNEMENT |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|
|  Standard (> 500 m, pas de vue mer) | 80-120 \$/nuit | Référence | Standard |
|  Intermédiaire (résidence, 5-10 min à pied) | 130-160 \$/nuit | +30 à +50% | Intermédiaire |
|  Quasi-beachfront (< 100 m, accès immédiat) | 240-430 \$/nuit | +100 à +200% | Premium |

Source : AirROI / Airbnb Tamarin 2025-2026






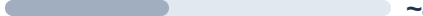
 Le 147 est à 60 mètres de la baie

Analyse de performance

Pourquoi la distance à la plage est cruciale :

- **Rareté géographique** : Seulement 10 propriétés classées "beachfront" sur l'ensemble de la zone Airbnb de Tamarin
- **Impact tarifaire** : Les biens à moins de 100m de la mer affichent des ADR 2 à 3 fois supérieurs aux standards
- **Positionnement** : Le 147 se situe dans la catégorie "quasi-beachfront" avec accès direct à la plage

i La saisonnalité à Tamarin présente des variations significatives selon les périodes, avec un impact direct sur les revenus locatifs. Les données ci-dessous montrent les performances observées par saison.

| Performance par période | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|
| Période | Taux d'occupation | ADR moyen | Revenu mensuel médian |
|  Haute saison oct, nov, déc |  60.4% | 218 \$/nuit | 3 828 \$ |
|  Intersaison fév, mars, avr, sept |  51.7% | 211 \$/nuit | 3 042 \$ |
|  Basse saison mai à août |  ~40-45% | ~150-180 \$ | ~1 500-2 000 \$ |

Source : AirROI Tamarin 2025

↑ Haute saison
+25% de revenus vs basse saison

— Intersaison
Période de transition stable

↓ Basse saison
Opportunité de pricing dynamique

Le Projet : 147 International Residences

Immeuble contemporain G+2 à 60 mètres de Tamarin Bay

7 unités
60m de la baie



Immeuble contemporain G+2, 7 unités, situé à 60 mètres de Tamarin Bay

G+2

7 unités

60m de la mer



6 appartements 3 chambres de 139 à 145 m² (RDC et R+1)

3 chambres

139-145 m²

RDC/R+1



1 penthouse de 396 m² avec piscine privée et vue mer (R+2)

396 m²

Piscine privée

Vue mer



Grande piscine commune paysagère pour les résidents

Piscine commune

Paysagée



Ascenseur privatif par niveau - rare dans ce segment à Maurice

Ascenseur privatif

Par niveau



Parking 1:1 - un emplacement par unité

Parking 1:1

Sécurisé



Finitions haut de gamme, chauffe-eau solaire, matériaux premium

Finitions premium

Chauffe-eau solaire

Les 6 Atouts Clés pour la Location

Facteurs déterminants de la performance locative

147 International Residences
Tamarin Bay

1 60 mètres de la plage

Argument n°1 — Filtre "bord de mer" activé sur Airbnb, ADR 240-430 \$/nuît pour les biens quasi-beachfront

2 Piscine commune paysagère

Critère déterminant pour les familles avec enfants — maintient l'ADR élevé même pour les appartements sans vue mer

3 Surfaces généreuses

139-145 m² — 2 à 3x la surface d'une chambre d'hôtel 5★ pour un budget comparable

4 Finitions photographiables

Rendu "hôtel boutique" — cuisine française, quartz, électroménager intégré, parquet bois

5 Ascenseur privatif

Rare dans ce segment à Maurice — critère de confort pour les séjours familiaux

6 Localisation centrale

Super U 2 min, Ruisseau Créole 7 min, Tamarina Golf 10 min

Projection de Rendement Annuel

Analyse comparative des scénarios de revenus pour le 147 International Residences

| Indicateur | Scénario réaliste Conservateur | Prévisionnel promoteur An 1 |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|
| ADR moyen pondéré | 190 €/nuit | 213 €/nuit (+12%) |
| Taux d'occupation | 58% | 55% (-3%) |
| Nuits vendues / an | ~212 | ~201 |
| CA brut annuel | ~40 000 € | 42 944 € (+7.4%) |
| Frais plateformes + gestion (38%) | -15 200 € | -15 360 € |
| Charges (copro + énergie + entretien) | -3 000 € | -3 000 € |
| Revenu net propriétaire | ~21 800 € | 20 334 € |
| Rendement net / 450 000 € | 4,8% | 4,52% |

Les deux projections convergent dans la même fourchette, validant la cohérence des hypothèses.

Source: AirROI 2025-2026, Airbtics

● Rendement net: 4,5% - 4,8% selon le scénario

● ROI estimé: 21 800€ / an (scénario réaliste)

● Investissement: 450 000€

Le Penthouse (Unit 07)

L'unité phare du 147 International Residences

396 m²
Piscine privée



ADR Premium

300 – 500 €/nuit — Tarif journalier moyen pour le penthouse

300-500 €
Par nuit

+150%
vs standard



CA Brut Annuel

55 000 – 75 000 € — Revenu brut estimé par an

55-75K €
CA brut/an

65K €
Médiane



Profil Locataire Premium

Groupes familiaux premium, séjours événementiels

★ Familles haut de gamme, événements spéciaux



Caractéristiques

396 m² avec piscine privée et vue mer

396 m²
Surface totale

R+2
Étage

Leviers de Progression du Rendement

Stratégies d'optimisation pour maximiser le rendement



Pricing dynamique (PriceLabs, Wheelhouse)

+15 à 25% de CA

Outils d'intelligence tarifaire permettant d'optimiser les prix en temps réel selon la demande, la saisonnalité et les événements locaux

- ✓ Optimisation automatique des tarifs
- ✓ Analyse concurrentielle en temps réel
- ✓ +15 à 25% de revenu vs tarification statique



Statut Superhôte Airbnb

+10 à 20% tarifaire

Après 10 séjours avec note $\geq 4,8$, obtention du statut Superhôte qui améliore le classement naturel et autorise une hausse tarifaire

- ✓ Meilleure visibilité sur la plateforme
- ✓ Accès aux outils réservés Superhôte
- ✓ Hausse tarifaire de 10 à 20%



Canal direct

-15% commissions

À partir de l'année 2, les locataires fidélisés réservent en direct, suppression des commissions plateforme sur cette fraction du volume

- ✓ Économie sur les frais de plateforme
- ✓ Relation directe avec les locataires
- ✓ +15% de marge nette

Profil des Locataires Cibles

Segmentation de la clientèle par profil et besoins

Maurice 2025
5 segments identifiés



Familles françaises

35-40%

3 chambres, piscine, plage calme — haute saison et fêtes

Haute saison
Peak



Couples haut de gamme

20-25%

Authenticité, dauphins, surf — ADR le plus élevé

ADR premium
+40%



Digital nomads

15-20%

Séjours 1-3 mois, visa digital nomad mauricien — basse saison

Basse saison
Stable



Expatriés

10-15%

Moyen séjour, toute l'année — sécurise le taux d'occupation

Annuel
Stable



Surfeurs et nature

10-15%

Présents toute l'année, pic en basse saison — lisse la saisonnalité

Toute année
Actif



Répartition totale


100%


5 segments couvrant tous les profils de clientèle

Diversité
Complète

En Résumé

Maurice 2025


 Localisation à 60 m d'une baie de réputation mondiale

 Seulement 10 biens "beachfront" sur toute la zone Airbnb de Tamarin
— rareté non reproductible

 Rendement net estimé : 4,5 à 4,8%

 Projections **cohérentes** avec le prévisionnel promoteur

 Un bien **difficile à concurrencer**, sur un marché difficile à saturer

 **Note importante** : Les projections sont des estimations basées sur des données de marché observées (AirROI 2025-2026, Airbtics, Airbnb). Elles ne constituent pas une garantie de rendement.

147

INTERNATIONAL RESIDENCES

147 International Residences

Baie de Tamarin, Île Maurice

✉ n.trubert@lcp-invest.com ☎ +230 5 814 21 26
+33 6 08 91 77 87 🌐 www.lcp-invest.com.com

Contact / informations complémentaires