

# L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SUR L'ILE DE LA REUNION

# SOMMAIRE

1 Bienvenue à La Réunion

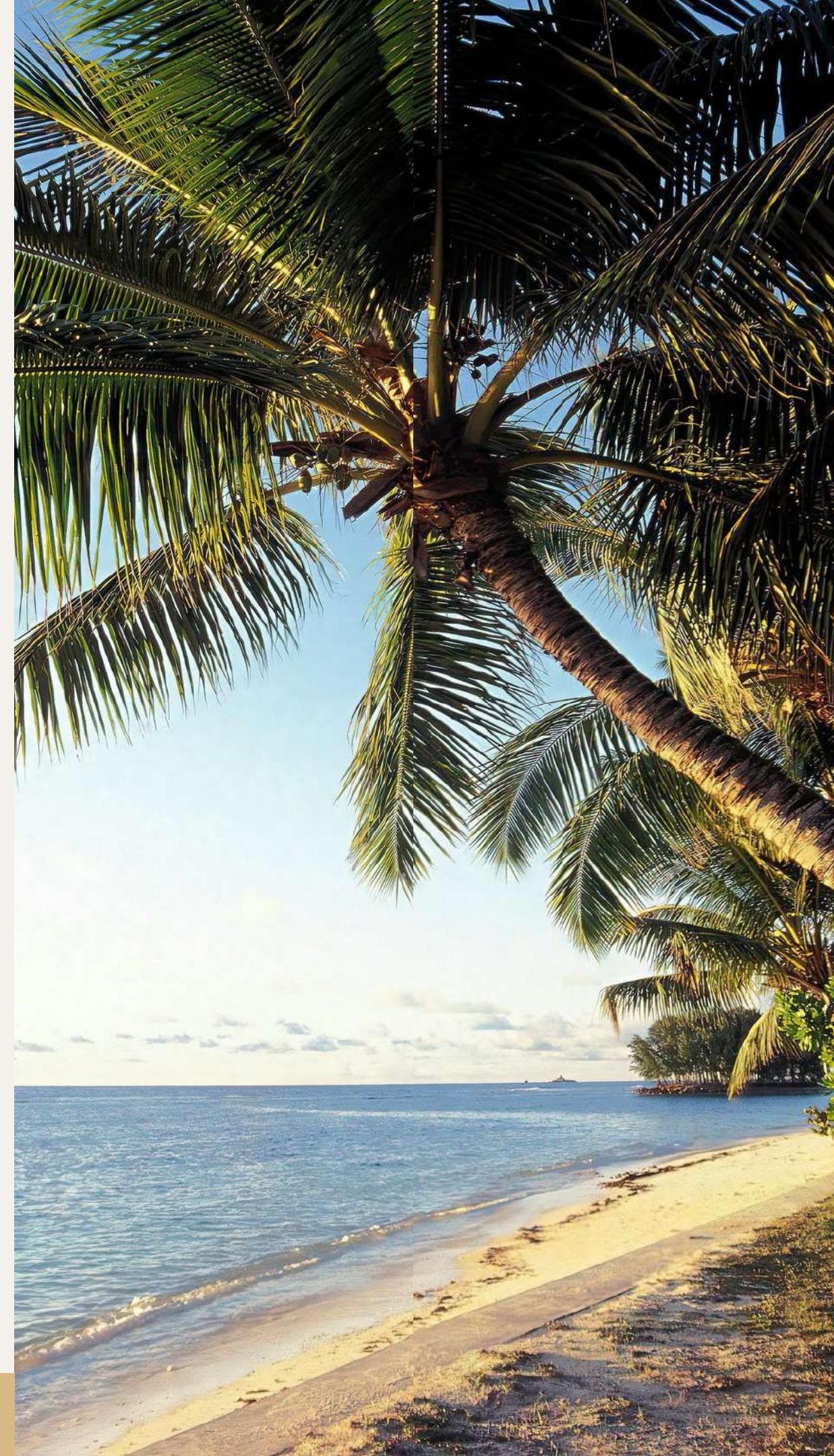
2 La défiscalisation d'Outre-Mer

3 Exemple de projet

4 Les délais

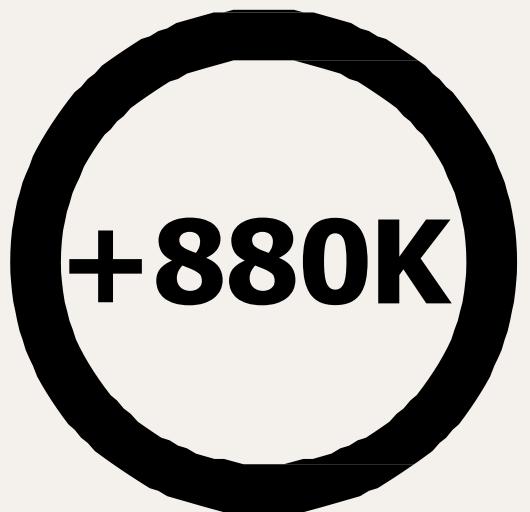
5 Nos garanties

6 Nos réalisations

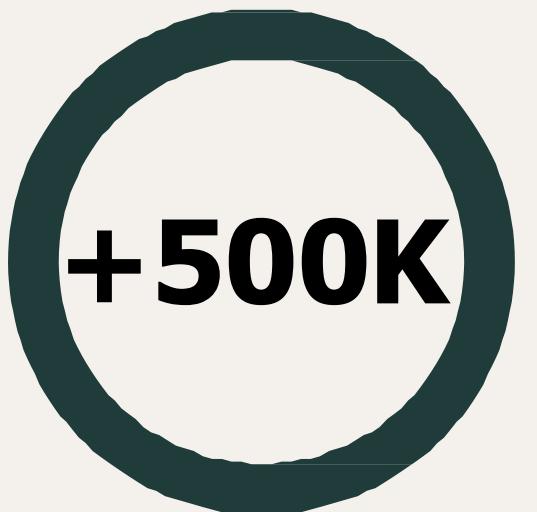


# 1 La Réunion : En quelques chiffres

Nombre d'habitants  
annuel



Visiteurs



Evolution de la  
population annuelle



La Réunion, c'est une île qui grandit, qui bouge et qui attire.

Avec près de 900 000 habitants, plus de 500 000 visiteurs par an et une population qui continue d'augmenter, l'île mêle dynamisme démographique, attractivité touristique et qualité de vie tropicale.



## Se perdre dans les rues créoles



Entre les marchés, les cases créoles, les cafés et les boutiques, la capitale mélange histoire et vie locale.

## Bronzer sur la plage de l'Hermitage



Un mix parfait entre baignade, bons restos et ambiance bord de mer. Le spot parfait pour finir l'après-midi au soleil.

# La Réunion

## Plages, volcan, cirques & cascades : l'île intense !

## 1 Que faire sur l'île ?



## Le royaume des cascades



Ici tout est vert, tout roule, tout coule, surtout les cascades ! Le Voile de la Mariée reste un incontournable.

## Voir le volcan "péter"



Marcher sur les anciennes coulées, sentir la chaleur du volcan, et admirer ce décor lunaire, un classique de l'île.

# 1 La Réunion : son marché immobilier dynamique

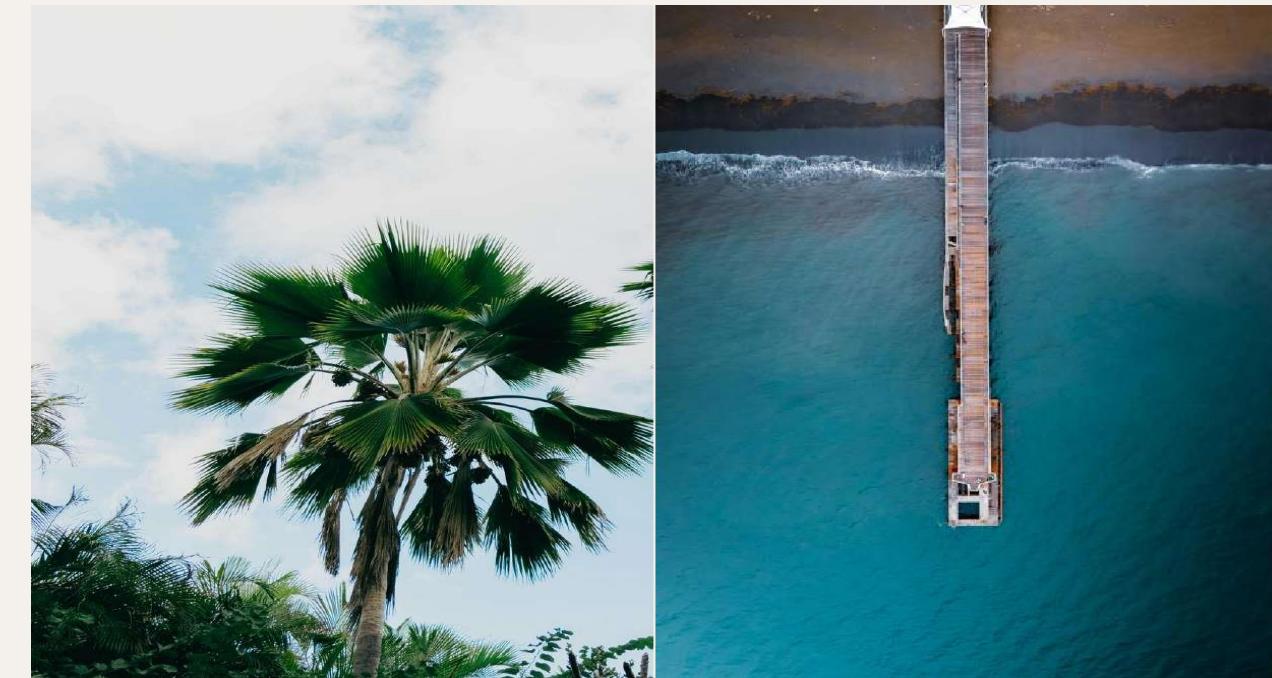
## Le marché immobilier de la Réunion

+25%

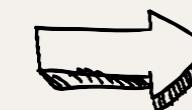
HAUSSE MOYENNE DES PRIX  
EN 5 ANS

La Réunion connaît une accélération immobilière.

En moyenne les prix ont progressés d'environ 25 % en cinq ans, mais cette évolution ne se fait pas de manière uniforme. Certains secteurs ont enregistré une hausse de plus de 30 % sur ces cinq dernières années portée par une attractivité durable.



PORTÉE PAR UNE **FORTE**  
DEMANDE



+ DE 5000  
TRANSACTIONS  
PAR AN

Cette pression se traduit sur des prix au mètre carré élevés.

Selon l'emplacement et la typologie des biens, les valeurs atteignent des montants comparables aux grandes métropoles françaises comme Bordeaux, Lyon ou encore la région parisienne.

ET DES NIVEAUX DE PRIX  
ÉLEVÉS

3175 € / M<sup>2</sup>  
PRIX MÉDIAN

5143 / M<sup>2</sup>  
PRIX HAUT

# 1 La Réunion : son marché immobilier dynamique

Le marché locatif de la Réunion:

**+50 000**

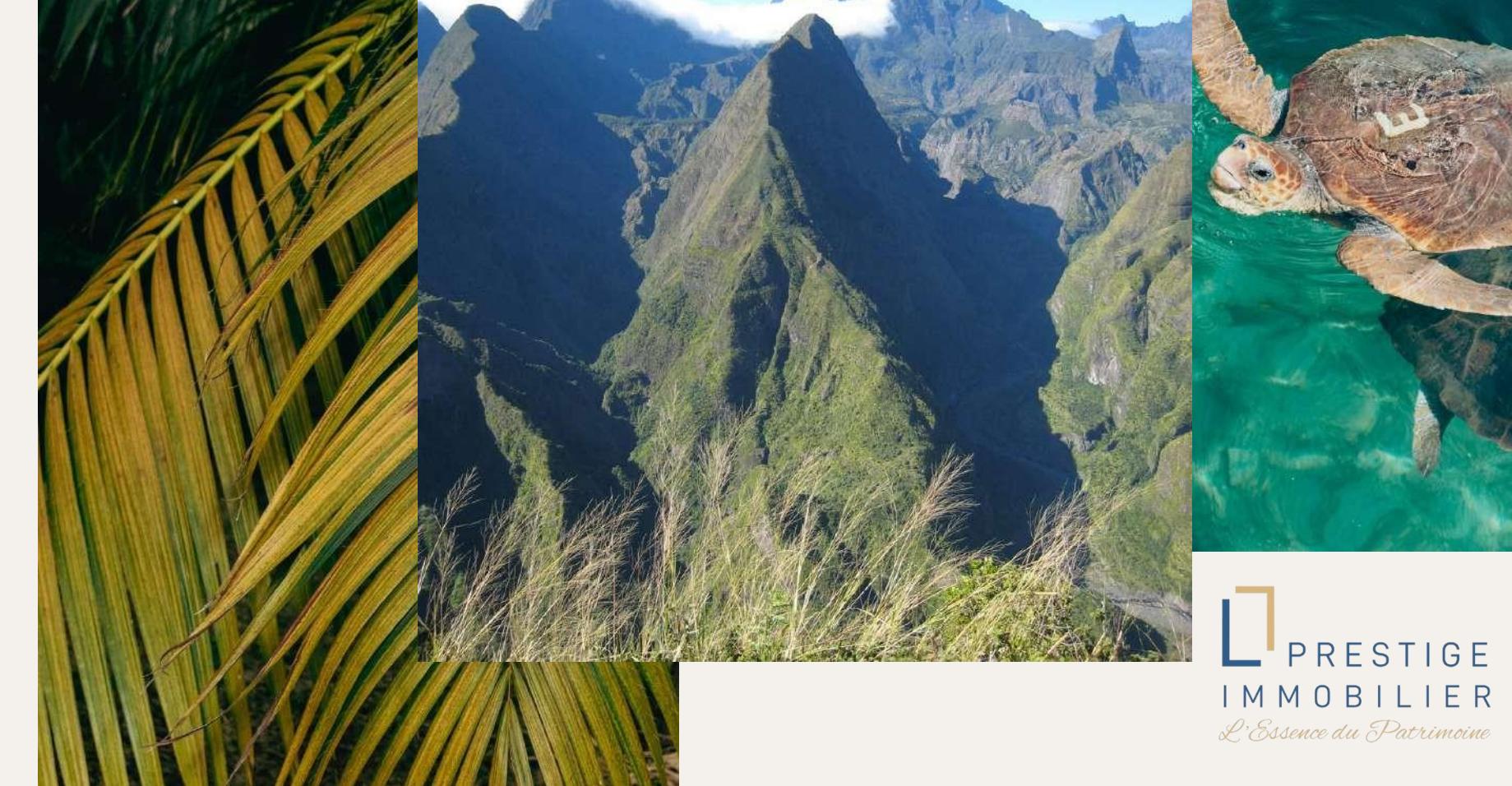
**LOGEMENTS  
MANQUANTS**

La croissance démographique à La Réunion va accentuer la pénurie de logements, faisant de la rénovation du parc existant une solution essentielle pour répondre rapidement et durablement aux besoins.

**95%**

**TAUX  
D'OCCUPATION**

Dans le marché locatif, la tension est très élevée sur toute l'île. Malgré un **prix médian au m<sup>2</sup>** élevé, la demande reste forte, faisant de la rénovation un levier clé de valorisation.



**PRESTIGE  
IMMOBILIER**  
*L'Essence du Patrimoine*

**44%**

**PART DES LOCATAIRES**

Avec 44 % de locataires sur plus de 150 000 biens en location, le marché locatif réunionnais offre de belles perspectives, renforcées par la **hausse continue** du foncier liée au manque de terrains disponibles.

**12,20€**



Prix médian au m<sup>2</sup> à La Réunion

## 2 Payankey : une solution clé en main

1

### Analyse Financière

Analyse du budget, des besoins et des objectifs d'investissement du client

2

### Recherche de biens

Sélection du bien, chiffrage travaux et proposition d'un devis ferme et définitif.

3

### Exécution des travaux

Réalisation du chantier, avec suivi régulier de l'avancement auprès des clients

4

### Mise en location

Mise en location et gestion via nos partenaires locaux fiables sélectionnés par nos soins



# 3 Denormandie

## La défiscalisation en Outre-Mer



### ZONE ELIGIBLE

Le logement doit être situé dans une ville ou un secteur éligible au dispositif.



### MONTANT PLAFFONNE

Prix d'achat du bien et travaux cumulés : 300 000 € maximum.

Jusqu'à 32 % de réduction d'impôts



### TRAVAUX OBLIGATOIRES

Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total du bien et améliorer significativement le logement en respectant des critères spécifiques



### LOCATION ENCADREE

Le logement doit être loué dans un cadre légal strict, avec des loyers et des locataires conformes aux plafonds du dispositif.

# 3 Denormandie La défiscalisation en Outre-Mer

## LA POSSESSION

Ville en pleine expansion entre mer et montagnes, La Possession attire grâce à ses nouveaux quartiers et son cadre de vie dynamique.



## SAINT-PIERRE

Capitale du Sud, moderne et animée, Saint-Pierre offre un mélange idéal entre plages, commerces et dynamisme économique.



## SAINT-PAUL

Entre lagon, marchés typiques et cirques grandioses, Saint-Paul offre un mélange rare entre authenticité pétillante et forte attractivité touristique.



## SAINT-JOSEPH

Au cœur du Sud sauvage, Saint-Joseph propose un environnement naturel préservé et une vraie douceur de vivre.



## SAINT-LEU

Bord de mer vivant, spot de surf et ambiance détendue : Saint-Leu séduit par sa qualité de vie et son esprit convivial.

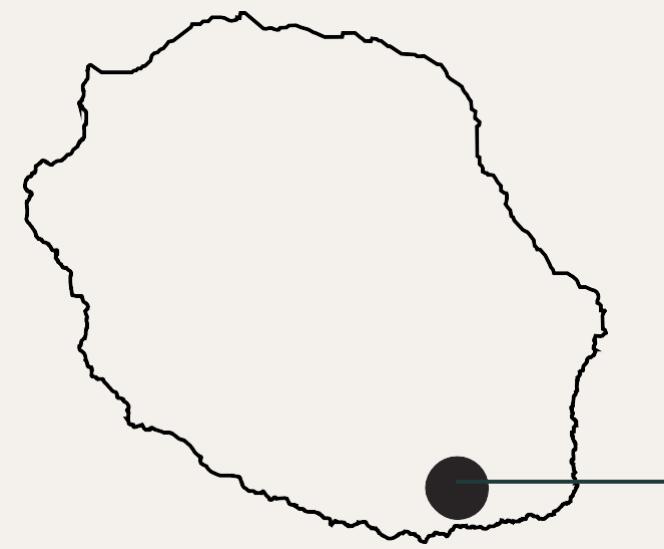


## SAINT-BENOIT

Ville verte et familiale, Saint-Benoît profite de grands espaces et d'un accès direct à l'Est tropical et ses paysages luxuriants.



# 4 Saint-Joseph Projet type



à Saint-Joseph

## La ville

Saint-Joseph, vaste commune du Sud de La Réunion, allie nature préservée, dynamisme économique et ouverture touristique. Entre littoral, pentes du volcan et traditions rurales, elle s'affirme comme un territoire attractif et en plein essor.



Photos du bien actuel



# 4 Saint-Joseph Projet type



Avant

## LE BIEN EN QUELQUES CHIFFRES

2  
PIÈCES

55 M<sup>2</sup>  
HABITABLE

1  
CHAMBRE

Configuration actuelle et potentiel sous-exploité

- Cuisine indépendante, dissociée du séjour
- Cellier positionné dans l'espace cuisine
- Une seule chambre
- Grande terrasse
- Stationnement extérieur



Après

## LA TRANSFORMATION EN QUELQUES CHIFFRES

3  
PIÈCES

100%  
RÉNOVÉ

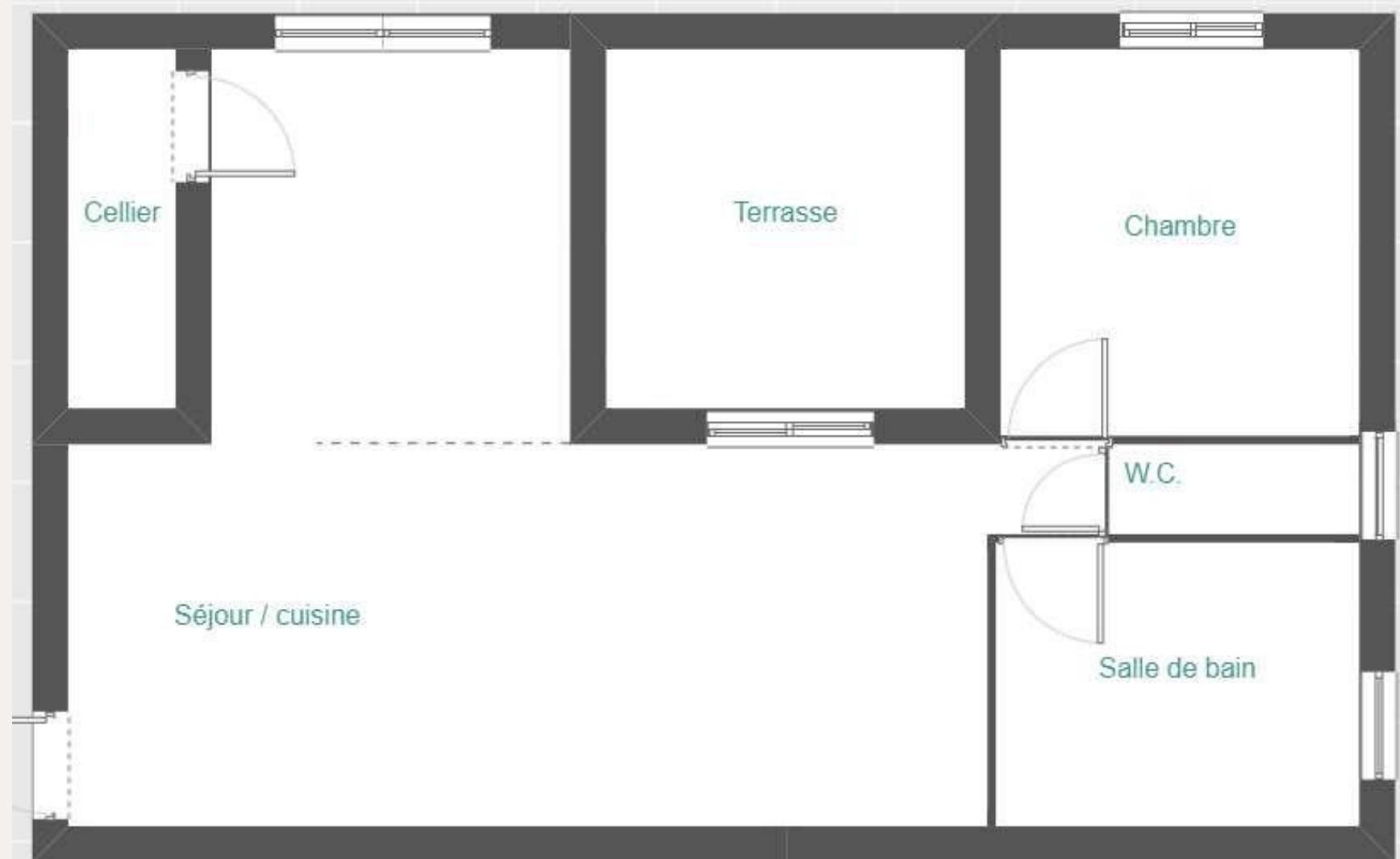
2  
CHAMBRES

Rénovation intégrale du bien et remise à neuf complète:

- Reconfiguration des espaces : cuisine moderne ouverte, création d'une seconde chambre, rangements optimisés
- Prestations haut de gamme : salle de bain modernisée, finitions soignées murs, sols et plafonds
- Prestations haut de gamme : salle de bain modernisée, finitions soignées murs, sols et plafonds.

# Saint-Joseph : Projet type

Plan 2D avant



Ajout d'une chambre de 11m<sup>2</sup>  
+ un dressing

Plan 2D après





Le séjour





La chambre  
parentale



La chambre  
d'enFant

La salle  
d'eau

# 4 Saint-Joseph Projet type

## Synthèse financière

86 640 €

Devis travaux



Le devis travaux est ferme et définitif dès la présentation de la fiche du bien.

72 033€

Montant de la réduction d'impôts



Calculé sur le montant d'acquisition, les droits de mutation et le devis travaux.

32 %

Taux de réduction



Taux de réduction maximal applicable pour le Denormandie en Outre-Mer.

# 5 Les délais de mise en oeuvre

Aperçu du planning de rénovation pour l'appartement de: La Possession

JAN FEV MAR AVR MAI JUI JUIL AOU SEP OCT NOV DEC

ACHAT DU FONCIER

COMMANDÉ + MAD\* FOURNISSEUR

ACHEMINEMENT DES MATERIES PREMIERES\*\*

PHASE DE TRAVAUX

LIVRAISON ET MISE EN LOCATION

\* Mise à disposition

\*\* Délai transitaire + acheminement par bateau



## 6 Nos garanties

### **GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT**

Nous assurons un suivi complet avec intervention garantie pendant 1 an après la livraison.

### **RC PRO ET GARANTIE DECENNALE**

Entièrement assurés (décennale et RC Pro), nous garantissons la fiabilité de chaque projet.

### **ENCADREMENT FISCAL ASSURÉ**

Accompagnement juridique et validation des devis par un cabinet d'avocats spécialistes.

### **DEVIS FERME ET DEFINITIF**

Projets chiffrés et validés avant travaux pour un investissement sans surprise.

# 7 Réalisation T2 Saint Gilles les Bains - 54 m<sup>2</sup>

Phase :Avant travaux



Projection 3D avant travaux

AVANT



# 7 Réalisation T2 Saint Gilles les Bains - 54 m<sup>2</sup>

Phase : Après travaux



Projection 3D après travaux

Logement entièrement rénové pour un espace lumineux, moderne.

Cuisine ouverte sur le séjour, salle de bain contemporaine avec douche et vasque design, placards remplacés par un dressing ouvert. Véranda transformée en prolongement du salon, menuiseries intérieures et extérieures remplacées, et chaque espace meublé avec soin.

Résultat : un lieu spacieux, fonctionnel et baigné de lumière.

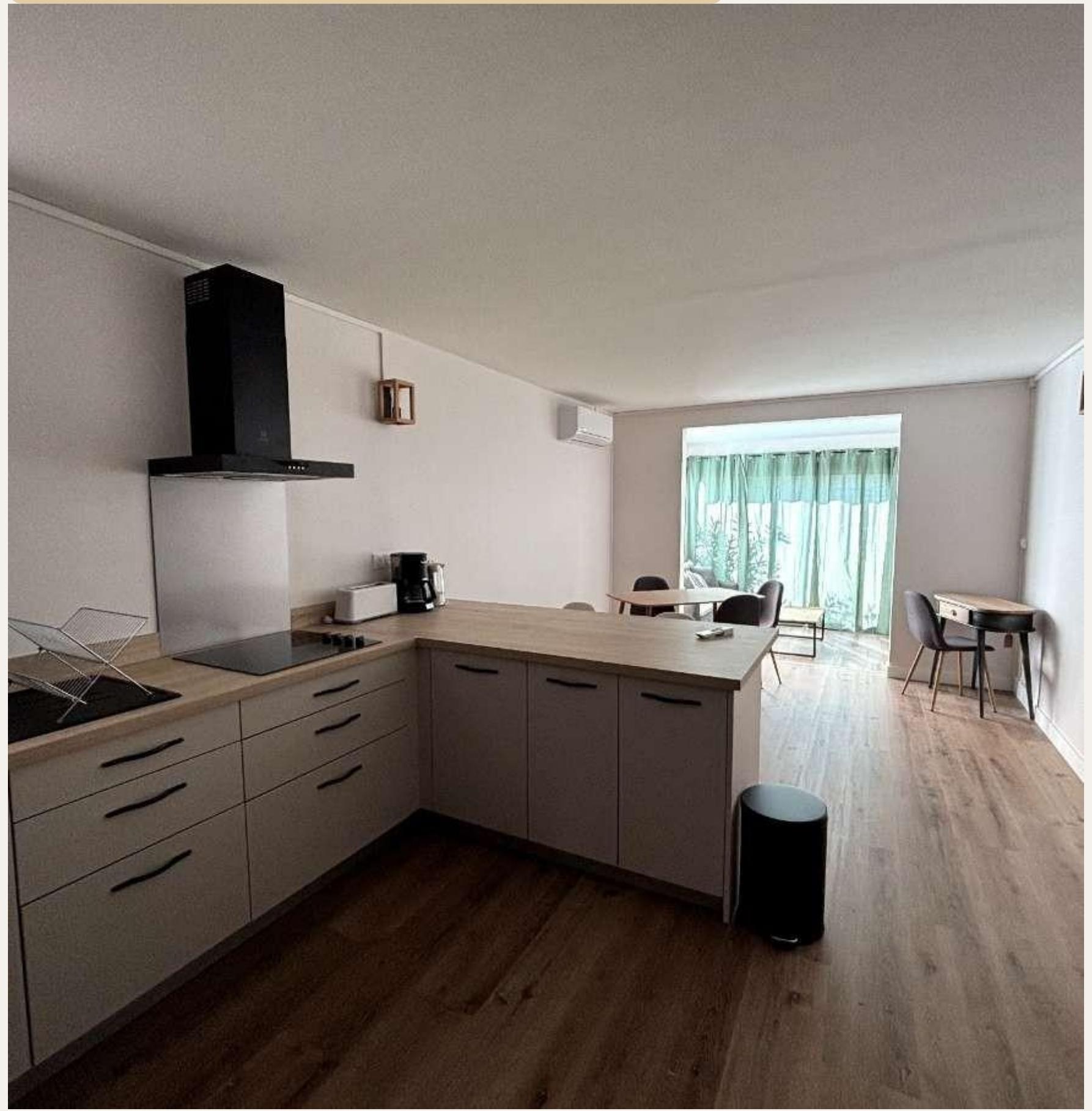
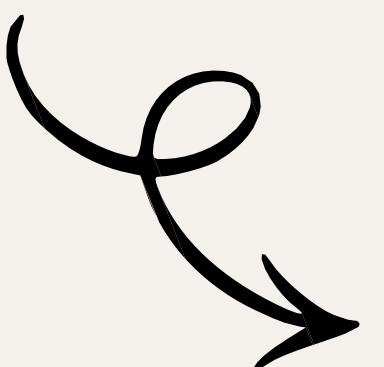


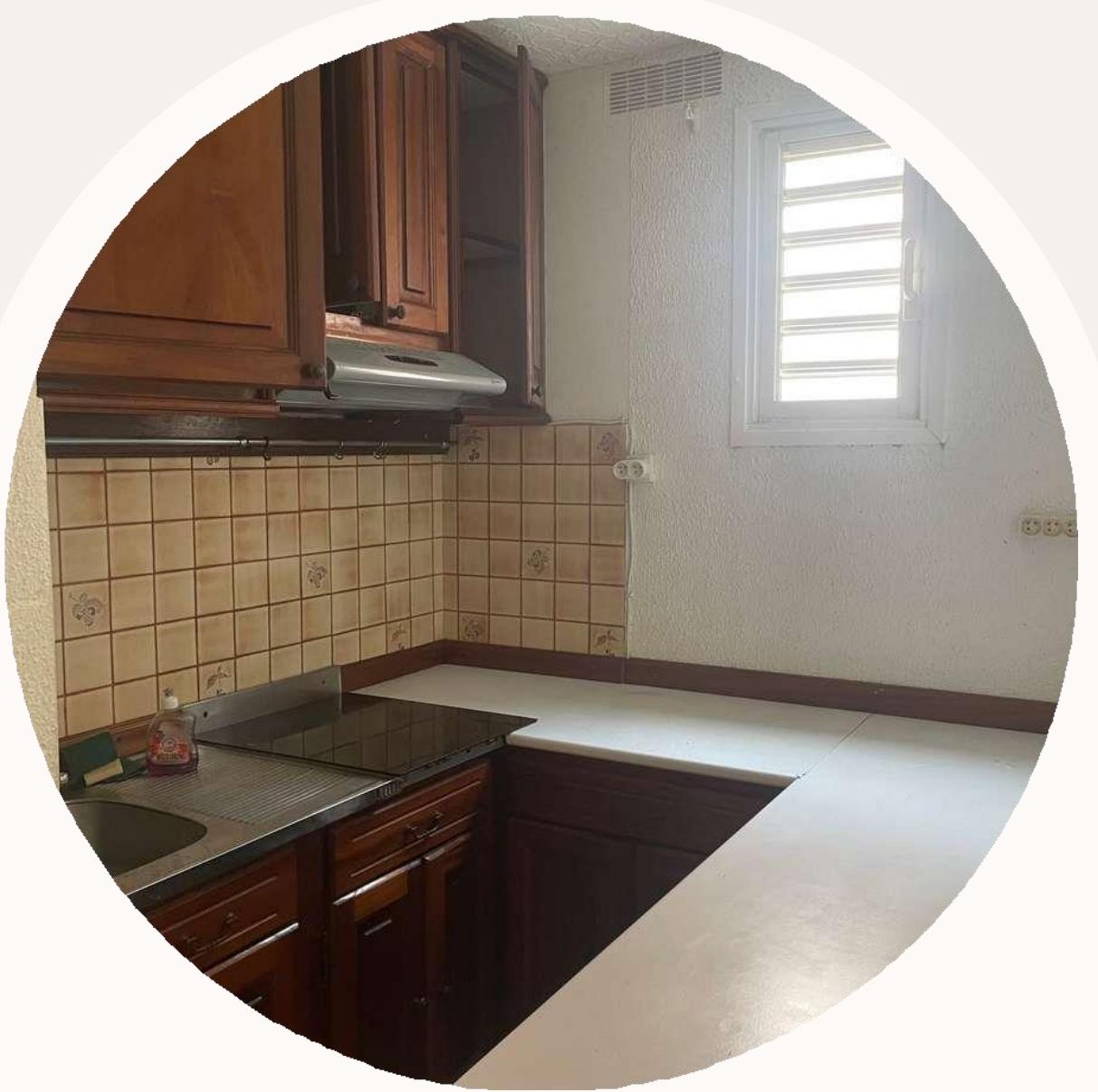


## Séjour

*L'espace a été entièrement repensé pour plus de lumière et de convivialité. Le mur de la cuisine a été déposé afin de créer un grand salon-cuisine ouvert, et la menuiserie entre séjour et véranda retirée pour agrandir la pièce de vie. L'ensemble a été rénové avec un parquet stratifié bois, des murs repris, ainsi qu'une mise à neuf complète de l'électricité et de la plomberie.*

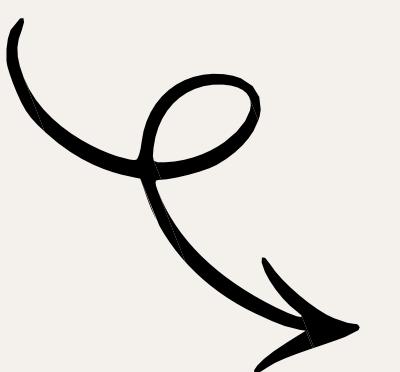
## Après travaux





## Cuisine

*Cuisine contemporaine entièrement repensée dans un esprit d'ouverture et de lumière. La cloison supprimée laisse place à un vaste espace de vie, sublimé par un plan de travail spacieux.. Chaque détail a été soigné : reprise complète des réseaux, finitions raffinées et remplacement des menuiseries pour un confort durable et moderne.*



Après travaux

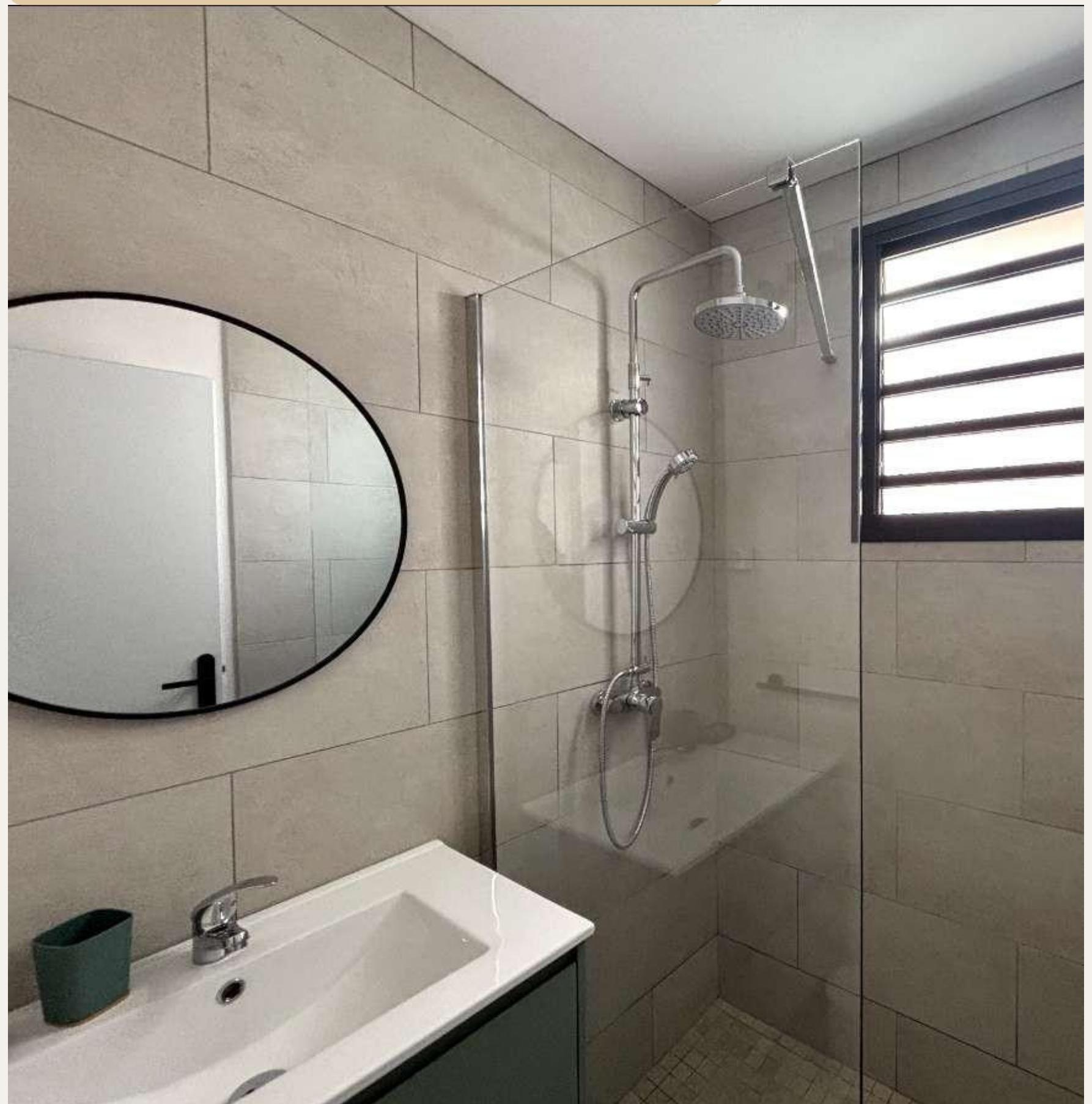
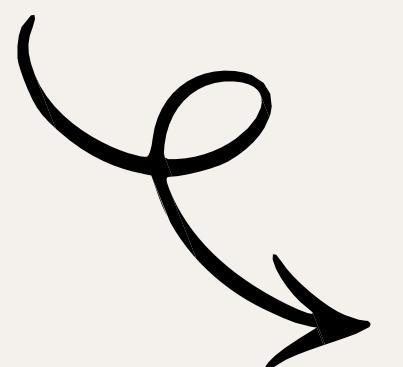


Après travaux



## Salle de bain

*Salle de bain entièrement repensée dans un esprit moderne et raffiné. L'ancienne baignoire et la vasque d'origine ont été remplacées par une douche contemporaine et un meuble-vasque design. Les murs et le carrelage ont été intégralement refaits, accompagnés du remplacement de la menuiserie pour plus de confort et de luminosité. Un espace élégant, fonctionnel et parfaitement rénové.*

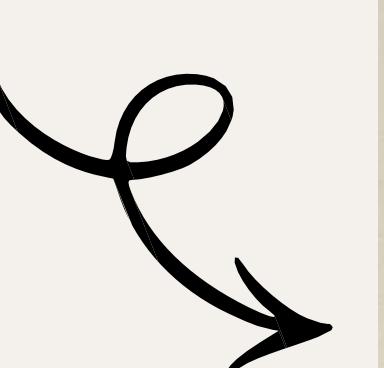




## Chambre

*L'espace a été entièrement repensé pour plus de lumière et de convivialité. Le mur de la cuisine a été déposé afin de créer un grand salon-cuisine ouvert, et la menuiserie entre séjour et véranda retirée pour agrandir la pièce de vie. L'ensemble a été rénové avec un parquet stratifié bois, des murs repris, ainsi qu'une mise à neuf complète de l'électricité et de la plomberie.*

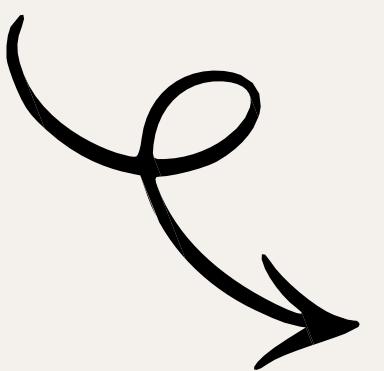
Après travaux



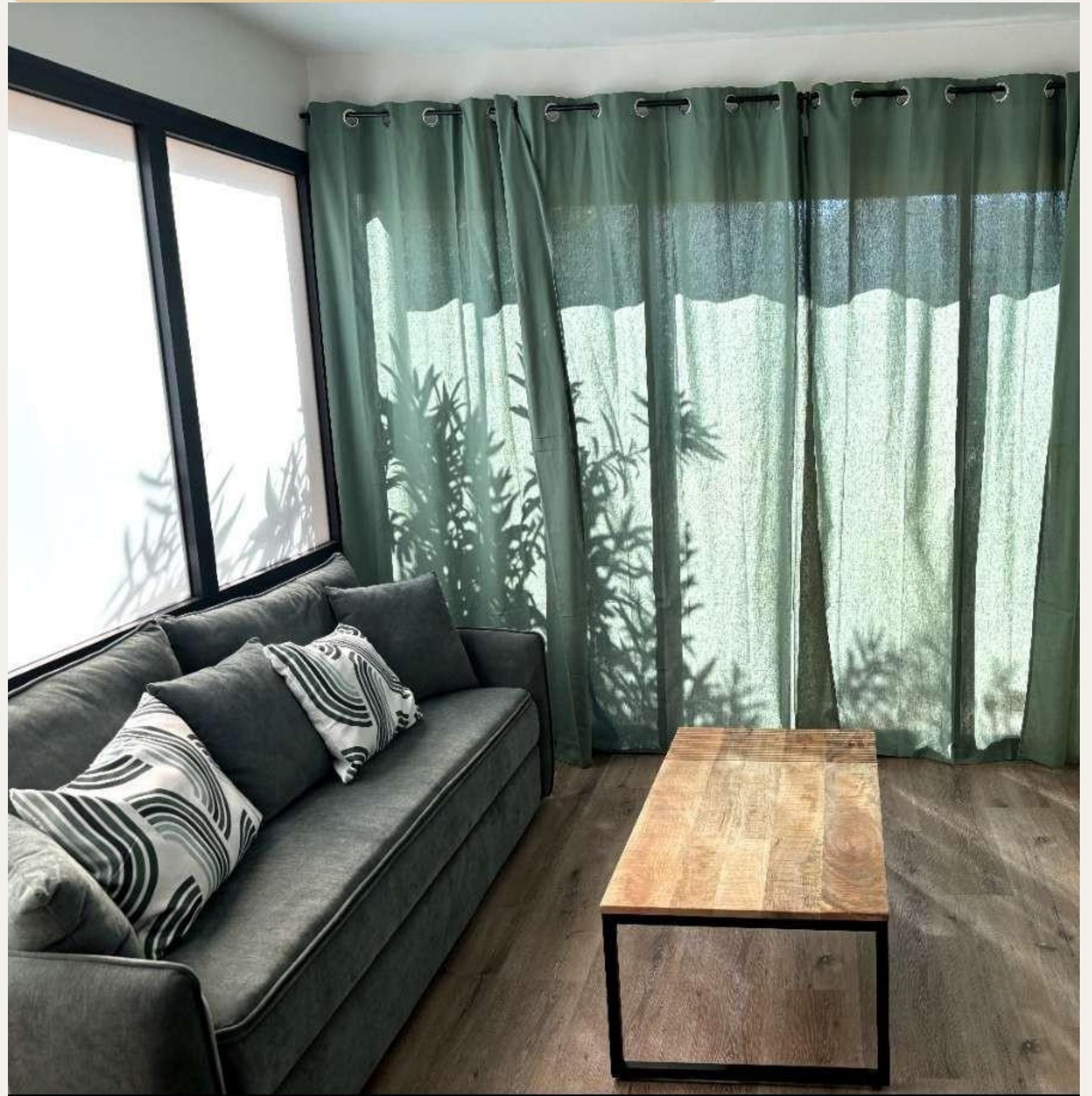


## Véranda

*L'appartement a été entièrement repensé, avec la suppression de la menuiserie entre le séjour et la véranda afin d'agrandir la pièce de vie. L'ensemble a été rénové avec un parquet stratifié imitation bois, la reprise des murs et une mise à neuf complète de l'électricité. Les menuiseries extérieures ont été remplacées par du verre dépoli, apportant luminosité et intimité.*



## Après travaux



A tropical beach at sunset. The sky is filled with warm, golden clouds. Numerous palm trees stand tall on a grassy hill overlooking the ocean. Several people are relaxing on the grass, some sitting under trees and others near the water's edge. The ocean waves are visible in the background.

**L PRESTIGE  
IMMOBILIER**

*L'Essence du Patrimoine*