



PROJET D'INVESTISSEMENT

T3 - SAINT-PIERRE - 52M2

Projet proposé par LL Prestige Immobilier

Votre niche fiscale clé en main

SYNTHÈSE PROJET

1. Saint Pierre
2. Synthèse du bien
3. La défiscalisation en Outre-Mer
4. Synthèse financière
5. Contact

SAINT PIERRE : LA CAPITALE DU SUD

Saint-Pierre, capitale animée du Sud de La Réunion, allie dynamisme économique, vie culturelle et douceur balnéaire grâce à son front de mer attractif.



Saint-Pierre : Pôle d'attraction majeur

Ses chiffres clés

- Saint-Pierre est la 4e ville la plus peuplée de La Réunion
- 85 000 habitants
- Croissance démographique de 1,5 % par an
- Influence économique, commerciale et hospitalière étendu à toutes les communes voisines du Sud : Le Tampon, Saint-Louis, Entre-Deux, Petite-Île, Saint-Joseph, etc
= 200 000 habitants qui gravitent autour de Saint-Pierre

Accessibilité optimale

- Reliée au Nord et à l'Ouest par la RN1 et au Sud-Est par la RN3
- Gare routière centrale : hub de bus vers toutes les communes du Sud
- Aéroport de Pierrefonds à seulement 10 minutes, facilitant déplacements professionnels et touristiques

Proximité Ecoles & Commodités

- Large éventail d'écoles primaires, collèges et lycées, ainsi que l'université de La Réunion (campus du Sud)
- Commerces de proximité accessibles à pied et centres commerciaux en périphérie
- Services publics et santé facilement accessibles, offrant un cadre de vie complet



Saint-Pierre : Ville dynamique



Son marché forain

Tous les samedis, Saint-Pierre dévoile les couleurs, les saveurs et les odeurs de son marché forain. L'un des plus emblématiques de l'île, il a été élu 3e **plus beau marché de France** en 2019.

Toutes les classes sociales de l'île s'y réunissent pour remplir leurs cabas et dénicher les produits, parmi plus de 500 exposants, issus du plus profond terroir de La Réunion !



Sa proximité de la plage et des montagnes

Vous pourrez choisir entre vous élancer dans l'ascension du toit de l'Océan Indien, le tant convoité Piton des Neiges situé à 3070m d'altitude, ou bien savourer une promenade sur le front de mer jusqu'au petit port, où vous trouverez de nombreux bars et restaurants.

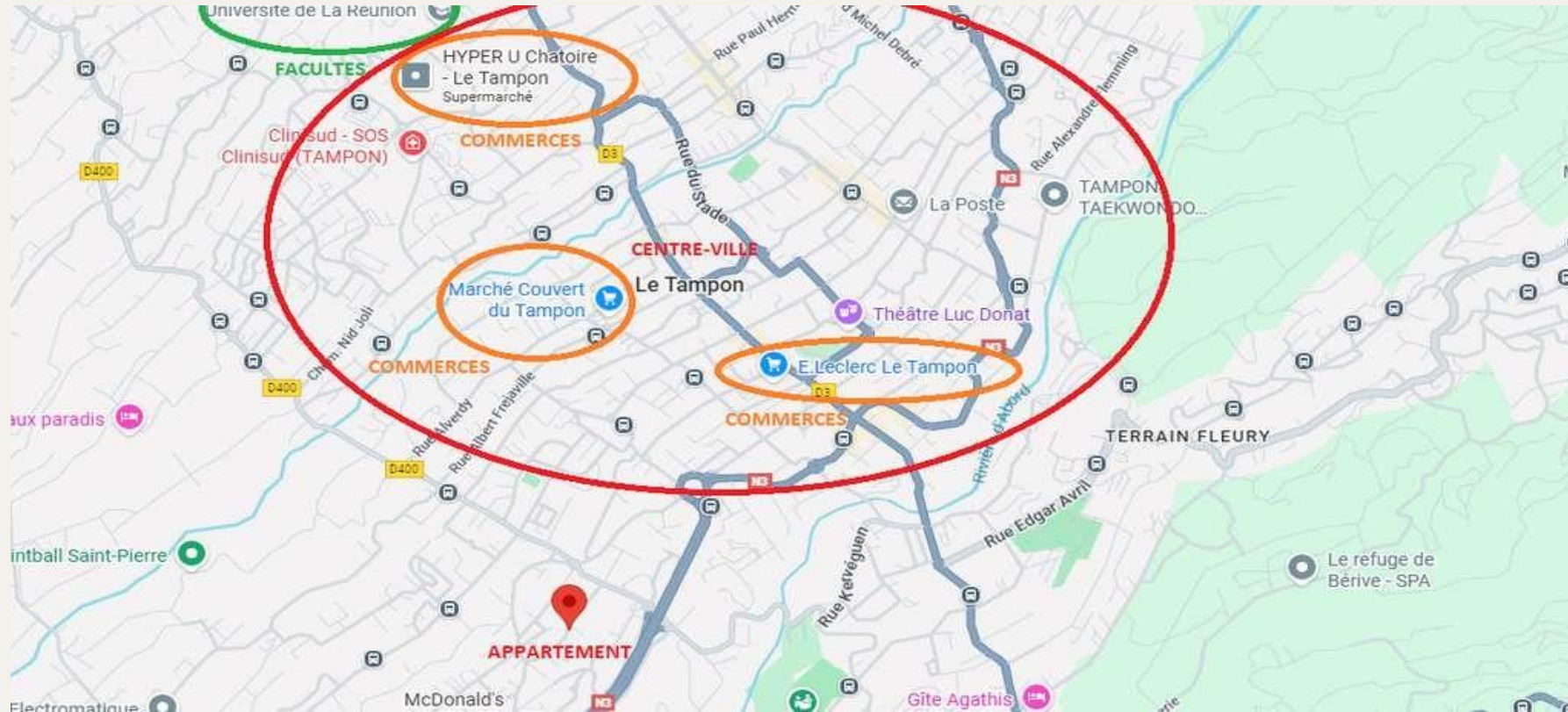


Ses événements incontournables

Saint-Pierre accueille tous les mois de Juin sur le front de mer, le **festival Sakifo** depuis 2008 réunissant 40 000 festivaliers, ainsi que le **départ du Grand Raid** en Octobre rassemblant 7 300 coureurs chaque année.

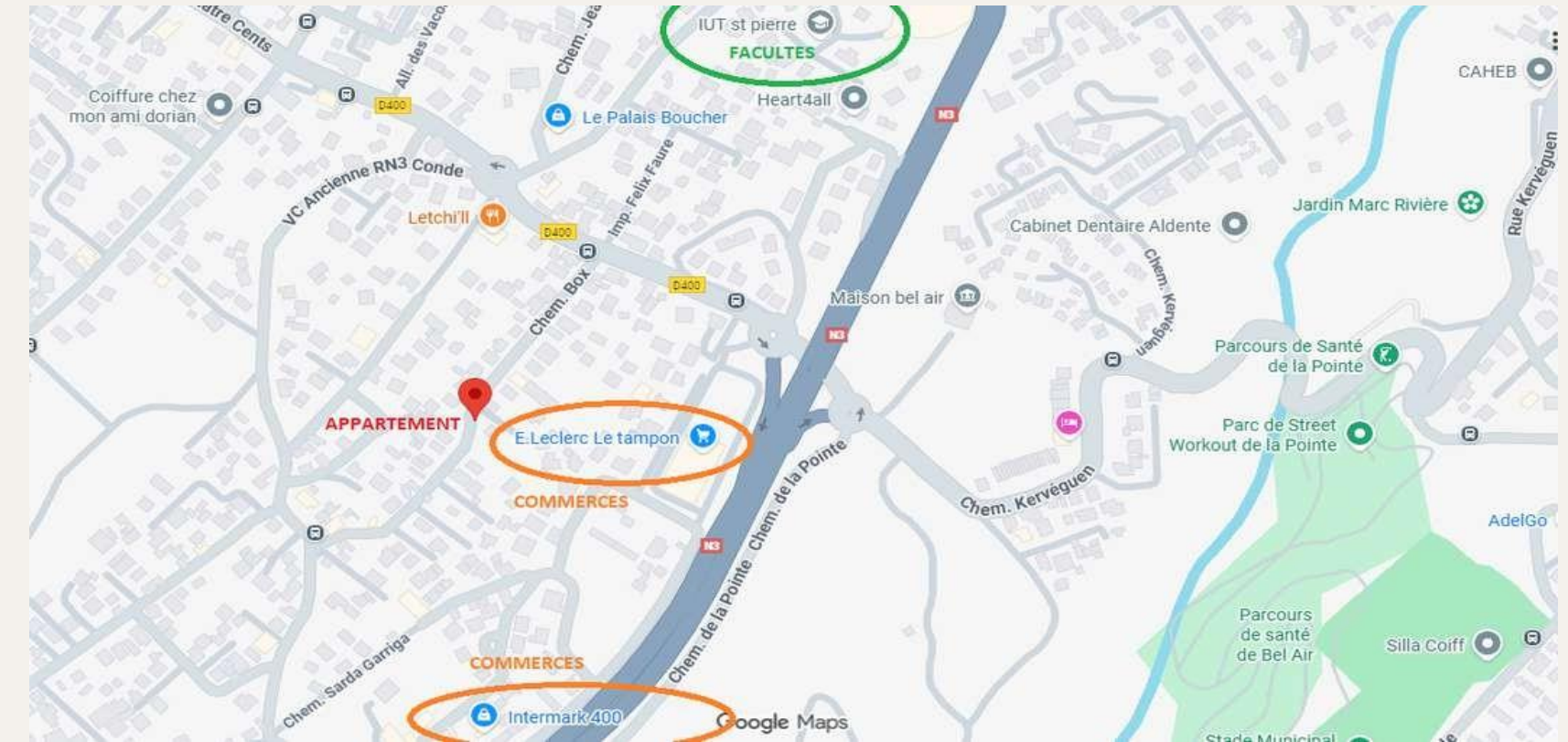


LE QUARTIER : LES "400"



Accessibilité : L'appartement est situé au 34 chemin Box à Saint-Pierre (97410), proche d'arrêts de bus permettant de rejoindre facilement le centre-ville. En voiture, Saint-Pierre est accessible en quelques minutes, Le Tampon en 10-15 min et Saint-Louis en environ 10min via les axes principaux.

Commodités : Vous trouverez E.Leclerc Saint-Pierre quelques minutes et d'autres supermarchés comme Carrefour Grand Large et Carrefour Canabady, ainsi que restaurants, poste, banques et pharmacies, offrant un accès rapide à tout le nécessaire au quotidien.



Ecoles & Emplois : L'appartement est proche de primaires, collèges et lycées, ainsi que du campus universitaire de Saint-Pierre. La faculté du Tampon est très proche, à seulement environ 10min en voiture.

Côté emploi, l'usine de distillerie Isautier est à 3 min en voiture, et de nombreuses zones d'activités économiques et industrielles autour de Saint-Pierre (zones industrielles et commerciales réparties sur plusieurs secteurs : production, logistique, services, etc.).

SYNTHESE DU BIEN

Appartement T3 - 52 m²



LE BIEN

Appartement 1pièce d'une superficie de 52 m² situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 2 étages.

Il est composé de la façon suivante:

- un séjour
- Une cuisine séparée
- Une chambre
- une salle de bain / WC séparé
- Un terrasse de 12 m² environ
- Deux espaces extérieurs
- Un parking privatif

Charges de copropriété : 1016 €

Taxe foncière : 1340 €

Prix de vente FAI : **175 000 € (Marge de négociation possible)**

LA TRANSFORMATION

- Dépose de l'ancienne cuisine et réaménagement de la pièce.
- Réaménagement de la pièce avec l'intégration de la cuisine dans l'espace de vie.
- Aménagement de la cuisine avec four, hotte aspirante et plaques électriques
- Dans la salle de bain, dépose de l'ancienne douche et pose d'un receveur moderne ainsi qu'un nouveau meuble vasque.
- Dépose et remplacement du système de production d'eau chaude et remplacement par un système écologique.
- Reprise de l'ensemble du bien : murs, sols, plafonds, menuiseries et mise en peinture double couche.
- Reprise complète du réseau de plomberie et du réseau électrique
- Dépose de l'ancien WC pour remplacement
- Conservation et réflexion des menuiseries aluminium et des volets extérieurs.

LA COPROPRIETE Petite copropriété de 22 lots avec un grand jardin. Aucun travaux à prévoir. Résidence sécurisée et bien entretenue. Année de construction :

PLAN DU BIEN

AVANT TRAVAUX



Plan non contractuel - Susceptible d'être modifié



PLAN DU BIEN

APRÈS TRAVAUX



PLAN DU BIEN

APRÈS TRAVAUX



Plan non contractuel - Susceptible d'être modifié



La fiscalité : La loi Dénormandie en Outre-Mer

Jusqu'à **96 000€** de réduction d'impôts*.

Les avantages :

Durée de location	Montant de la réduction d'impôts (%)**
6 ans	23 %
9 ans	29 %
12 ans	32 %

** Dans la limite d'un montant global investit de 300 000€ incluant les travaux.

De quoi il s'agit ?

Un dispositif fiscal qui encourage la **rénovation de logements anciens** dans des zones à revitaliser, comme certains centres-villes réunionnais.

Pour qui ?

Tous les contribuables domiciliés en France, y compris à La Réunion, qui souhaitent investir dans **l'immobilier locatif et réduire leurs impôts**, même faiblement imposés.

Conditions principales :

- 1. Logement situé dans une **commune éligible** (quartier en revitalisation).
- 2. Travaux représentant **≥ 25 %** du coût total, avec amélioration énergétique.
- 3. **Location nue** en résidence principale, respectant les plafonds de loyers et de ressources locataires.

*Défiscalisation sous réserve du respect des conditions d'application légales fixées par l'administration fiscale. Voir conditions sur le site servicepublic.fr



MONTAGE FINANCIER DE L'OPÉRATION



LOCATION NUE

*Crédit sur 25 ans - TAEG : 3,45%

Frais d'acquisition FAI	175 657	€
Frais de notaire	14 053	€
Devis travaux	110 271	€
<i>Ingénierie et frais d'avocats inclus</i>		
PRIX GLOBAL	299 981	€
Montant défiscalisable sur 9 ans (Denormandie Outre-Mer)	86 994	€
Apport de 10 %	29 998	€
Echéance crédit*	1344	€
Loyer brut	691	€
Frais de gestion	69	€
Taxe foncière et charges de copro	171	€
Loyer net	451	€
PARTICIPATION NETTE SUR 9 ANS	81	€



**POUR RÉSERVER VOTRE
PROJET
LL PRESTIGE IMMOBILIER**

Mail

contact@ll-prestigeimmobilier.com

Téléphone

04.68.21.5918