



PROJET D'INVESTISSEMENT

T3 - LA POSSESSION - 57M2

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

LA POSSESSION : TERRE D'AVENIR

La Possession, une ville au riche passé historique, offre de nombreux attraits touristiques, en particulier sur ses hauteurs et au cœur du cirque de Mafate, tout en bénéficiant d'une position stratégique pour les actifs.





Ses chiffres clés

- 3^e ville la plus peuplée de l'Ouest avec près de 35 000 habitants
- Ville en pleine expansion, bénéficiant du **projet Cœur de Ville** qui modernise et redynamise son centre
- Pôle économique en lien avec la proximité de la capitale Saint-Denis et de la ville du Port : favorisant **l'emploi** et les **échanges**



Accessibilité optimale

- Reliée directement à la RN1 : à 15 min de **St-Denis** et 20 min de **St-Gilles-Les-Bains**
- Proximité immédiate avec le Port Est et le Port Ouest : zones économiques de l'île
- À 20 min de **l'aéroport Roland Garros** : facilite les déplacements professionnels & touristiques
- Connexion rapide aux communes voisines : Le Port, Saint-Paul, Saint-Denis
- Au centre de deux **grands bassins d'emploi** importants à La Réunion : Saint-Denis et Le Port



Proximité écoles & commodités

- Cap Sacré Coeur : le plus grand centre commercial de La Réunion - 100 boutiques et restaurants - 42 500 m²
- Centre Hospitalier Ouest de La Réunion (CHOR) à 10 min





Aux portes du cirque de Mafate

La Possession recouvre une grande partie du cirque de Mafate, le seul cirque de l'île **accessible uniquement à pied**, ce qui fait de lui un incontournable des randonneurs locaux ou de passage.

C'est d'ailleurs dans l'un de ses lieux dit, à Dôts d'Ane, dans les Hauts de La Possession, que l'un des plus beaux panoramas du cirque est observable : le **Cap Noir**.



Un incontournable des traileurs

La Possession fait partie des villes réunionnaises préférées des traileurs. On y retrouve les épreuves de trail les plus populaires et les clubs d'entraînement les plus réputées de l'île.

Parmi ses sentiers, on y retrouve l'une des étapes les plus techniques du Grand Raid : le **sentier Kalla** et le **chemin des Anglais**.

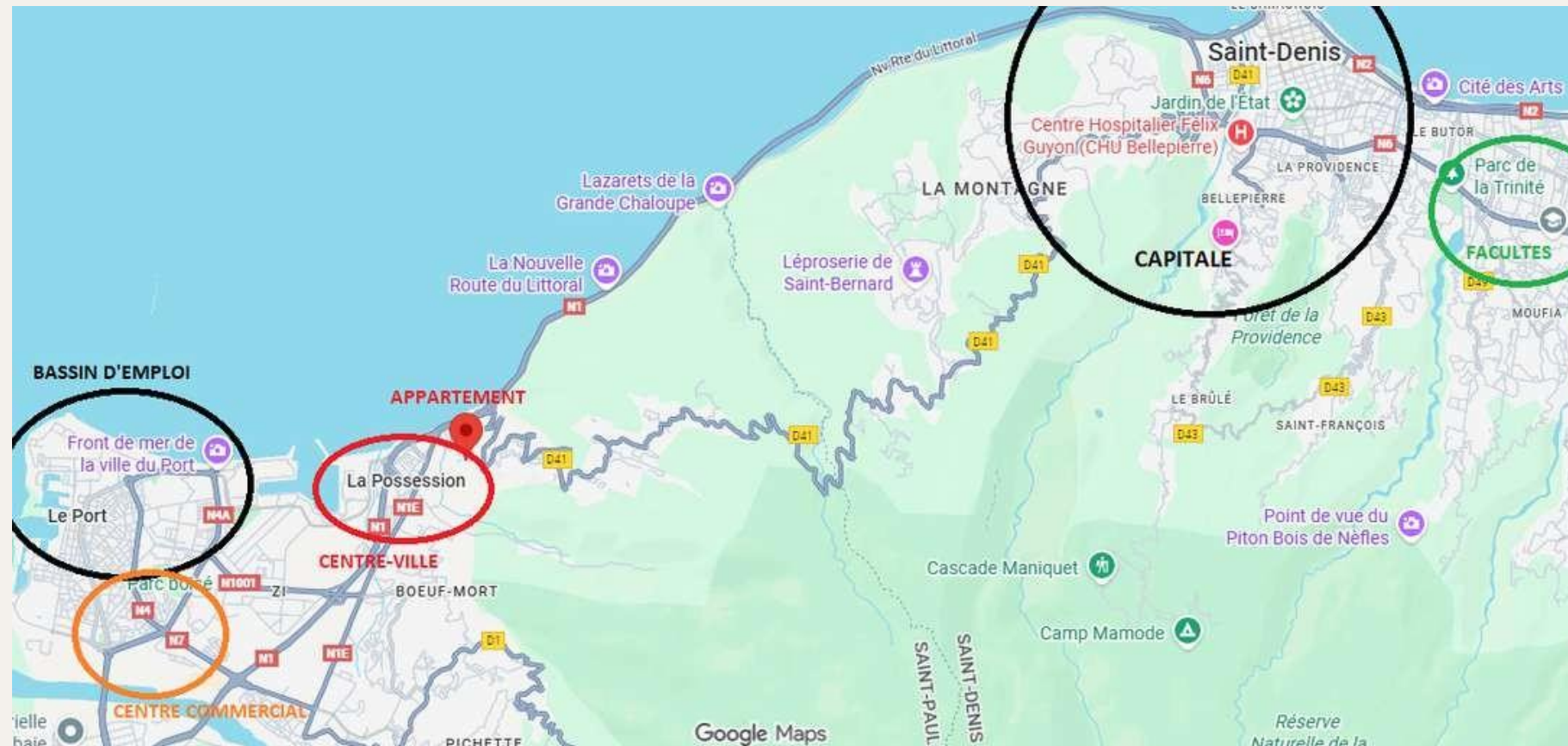


Après l'effort, le réconfort..

Après une belle randonnée, vous pourrez apprécier le coucher de soleil sur l'une des plus belles plages de l'île à seulement **20 minutes** en voiture. **Saint-Gilles-les-Bains** est la ville la plus touristique de l'île, on y retrouve des plages de sables blancs entourées d'un lagon, où la baignade y est autorisée. Snorkeling, kayak, paddle ou encore planche à voile, sont des activités qui ne manqueront pas de vous plaire.



LE QUARTIER : GRANDE CHALOUPE



Côté transport : L'appartement est situé à proximité immédiate des axes principaux, facilitant les déplacements vers Saint-Denis, accessible en environ 30 minutes en bus, ainsi que vers la zone industrielle du Port en une dizaine de minutes en bus.

En voiture, Saint-Denis se rejoint en environ 15 minutes et Le Port en 7 minutes, offrant une excellente accessibilité pour les déplacements quotidiens.

Commodités : Commerces, écoles et services de proximité accessibles à pied.



Côté commerces : L'appartement est situé à quelques minutes du centre-ville de La Possession, avec l'ensemble des commerces de proximité accessibles rapidement : boulangerie, pharmacie, cabinets médicaux. Le centre commercial Cap Sacré Cœur, pôle commercial majeur de l'Ouest, se trouve à environ 5 minutes en voiture, offrant un large choix de boutiques, restaurants et service.

Côté écoles : Vous trouverez écoles primaires, collèges et lycées accessibles en quelques minutes en voiture. La Faculté, située au nord de Saint-Denis, est accessible en environ 30 minutes en voiture.

SYNTHÈSE DU BIEN

Appartement T3 - 57 M2



LE BIEN

Appartement 2 pièces d'une superficie de 57 m² situé au en RDC surélevé

Il est composé de la façon suivante :

- un séjour
- une cuisine séparée
- un WC séparé
- une salle de bain
- Une chambre
- une terrasse de 6 m² environ
- deux parkings privatifs en sous-sol

Charges de copropriété : 1280 €

Taxe foncière : 1500 €

Prix de vente FAI : **154 000 € (Négociation possible en vue des travaux à réaliser).**

LA COPROPRIÉTÉ

Ensemble immobilier de 44 lots construit en 2014. Quelques travaux en cours dans la copropriété en conséquence du cyclone Garance.

LA TRANSFORMATION

- Dépose et remplacement de l'ancienne cuisine.
- Aménagement et création d'un coin cuisine dans l'espace séjour.
- Aménagement de la cuisine avec four, hotte aspirante et plaques électriques
- Dans la cuisine actuelle, création d'une seconde chambre.
- Dans la salle de bain, dépose de la baignoire et pose d'un receveur moderne ainsi que du 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 et des volets extérieurs.

PLAN DU BIEN

AVANT TRAVAUX

APPARTEMENT T2 - 57 M²



Plan non contractuel - Susceptible d'être modifié



PLAN DU BIEN

APRÈS TRAVAUX

APPARTEMENT T3 - 57 M²



Plans non contractuels - Susceptibles d'être modifiés

PLAN DU BIEN

APRÈS TRAVAUX

APPARTEMENT T3 - 57 M²



Plans non contractuels - Susceptibles d'être modifiés



LA FISCALITÉ : LA LOI DENORMANDIE EN OUTRE-MER

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

LES AVANTAGES EN OUTRE-MER :

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

** Dans la limite d'un montant global investi 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.

QUELLES CONDITIONS ?

- 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](https://www.servicepublic.fr).

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

MONTAGE FINANCIER DE L'OPÉRATION

-Simulation non contractuelle-



LOCATION NUE		
*Crédit sur 25 ans - TEG : 3,45%		
Frais d'acquisition FAI	154 000	€
Frais de notaire	12 320	€
Devis travaux	117 820	€
<i>Ingénierie et frais d'avocats inclus</i>		
PRIX GLOBAL	284 140	€
Montant défiscalisable sur 9 ans (Denormandie Outre-Mer)	82 343	€
Apport de 10 %	28 414	€
Echéance crédit*	1273	€
Loyer brut	733	€
Frais de gestion	73	€
Taxe foncière et charges de copro	200	€
Loyer net	460	€
PARTICIPATION NETTE SUR 9 ANS	51	€



**POUR RÉSERVER VOTRE
PROJET
LL PRESTIGE IMMOBILIER**

Mail

contact@ll-prestigeimmobilier.com

Téléphone

04.68.21.59.18