



PROJET D'INVESTISSEMENT

T2 - LA POSSESSION - 45M2

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**.

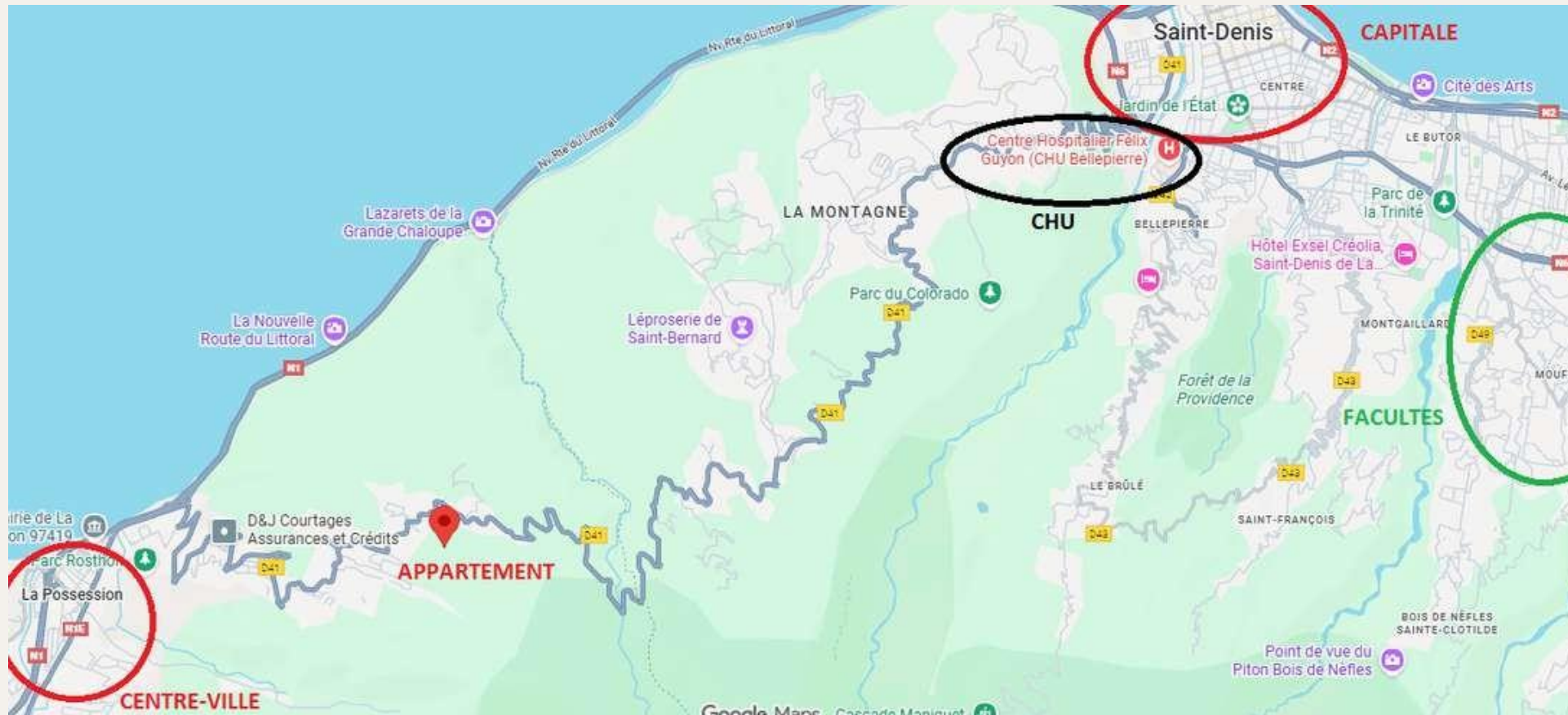


Après l'effort, le réconfort..

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.

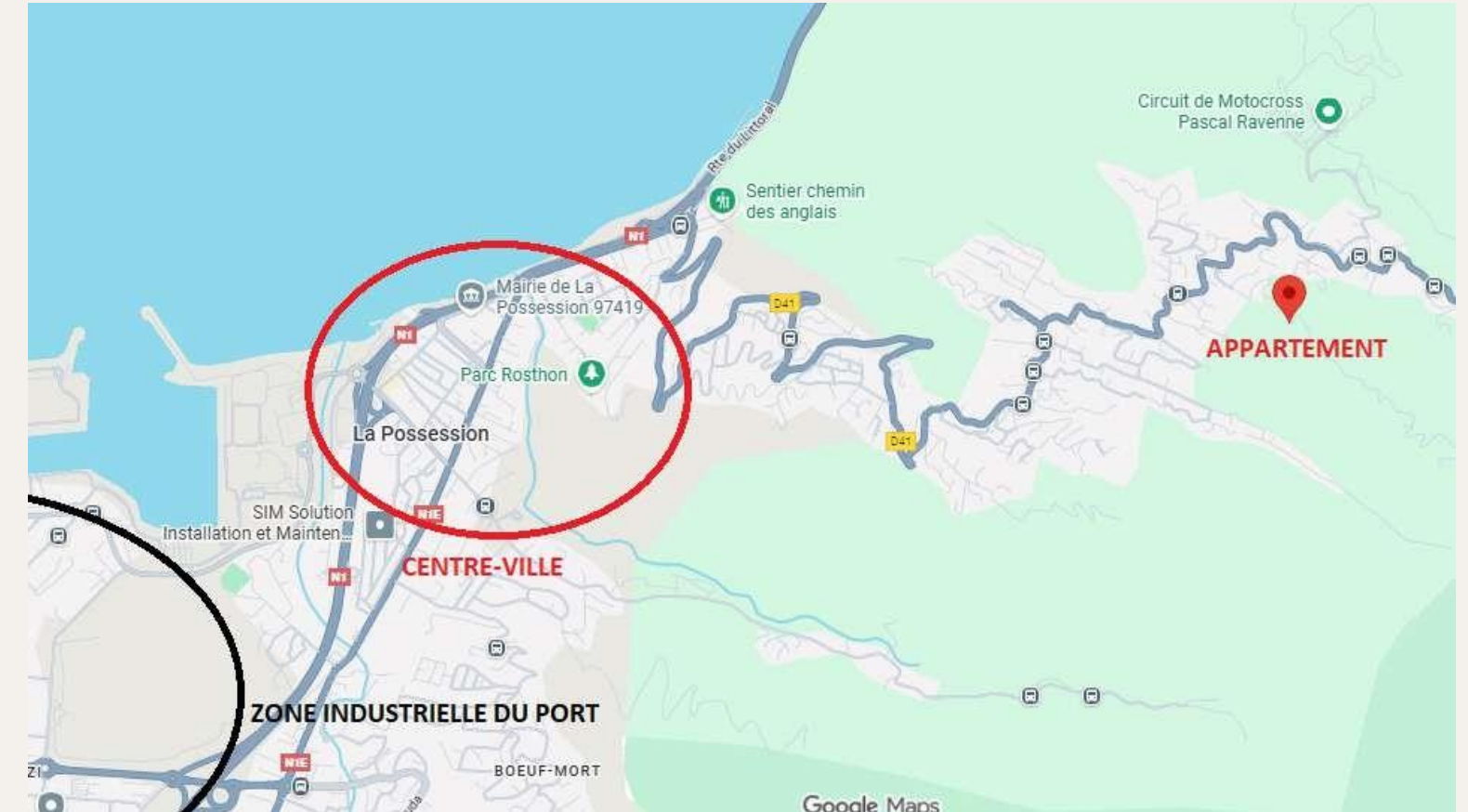


LE QUARTIER : RAVINE A MALHEUR



Côté transport : Situé chemin de la Ferme Avicole à La Possession, l'appartement bénéficie d'un accès rapide aux axes principaux. Saint-Denis est accessible en environ 30 à 40 minutes en bus et 20 minutes en voiture, tandis que Le Port se rejoint en environ 15 à 20 minutes en bus et moins de 10 minutes en voiture.

Commodités : Les commerces, écoles et services se trouvent à quelques minutes en voiture, notamment dans le centre-ville de La Possession et au Port.



Côté commerces : L'appartement est situé à quelques minutes en voiture du centre-ville de La Possession, où se trouvent les commerces de proximité (boulangerie, pharmacie, cabinets médicaux). Le centre commercial Cap Sacré Cœur est accessible en environ 15 minutes en voiture, offrant un large choix de boutiques, restaurants et services.

Côté écoles : Écoles primaires, collèges et lycées sont accessibles en quelques minutes en voiture..

SYNTHÈSE DU BIEN

Appartement T2- 45M2



LE BIEN

Appartement 2 pièces d’une superficie de 45 m² situé au 2ème et dernier étage.

Il est composé de la façon suivante :

- Un salon cuisine
- Un dégagement
- Un WC séparé
- Une salle de bain
- Une chambre
- Un extérieur de 3 m² environ
- Une place de parking

Charges de copropriété : 1300 €

Taxe foncière : 1058 €

Prix de vente FAI : **149 000 € (Négociation possible en vue des travaux à réaliser).**

LA COPROPRIÉTÉ

Ensemble immobilier de 175 lots dont 71 d’habitations. Aucun travaux à prévoir. Elle dispose également d’une piscine et d’espaces verts.

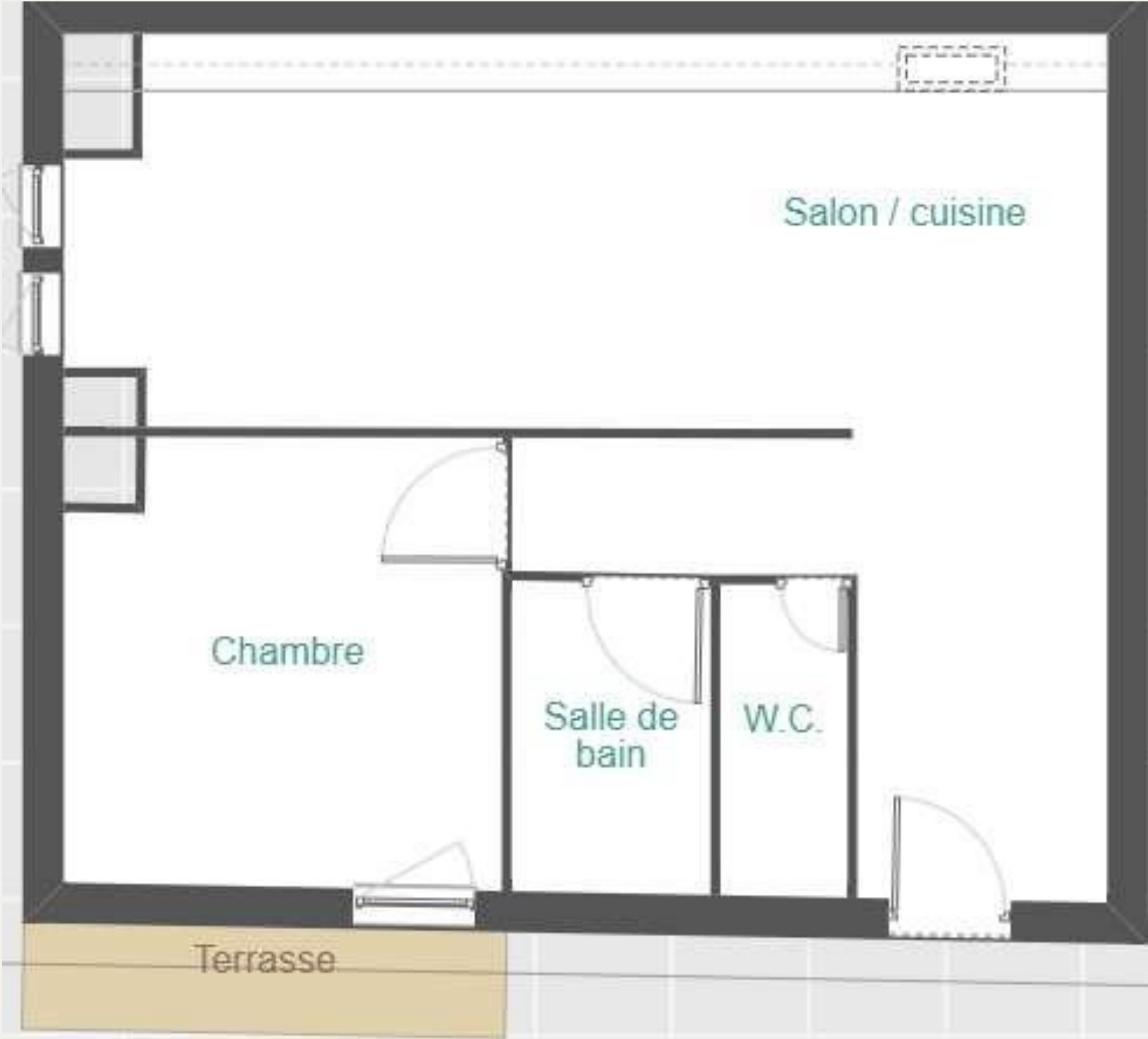
LA TRANSFORMATION

- Aménagement de la cuisine avec four, hotte aspirante et plaques électriques.
- Dans le séjour, dépose de la cloison afin de créer un espace nuit plus agréable.
- Création de placards sur mesure dans la chambre ainsi que dans l’entrée.
- Dans la salle de bains, dépose de la baignoire et pose d’un receveur moderne ainsi que d’un meuble vasque.
- Dépose et remplacement du système de production d’eau chaude par un système écologique.
- Reprise de l’ensemble du bien : murs, sols, plafonds, menuiseries et mise en peinture en double couche.
- Reprise complète du réseau de plomberie et du réseau électrique.
- Dépose de l’ancien WC et remplacement par un équipement neuf.
- Dépose et remplacement de l’ensemble des menuiseries.
- Dépose et remplacement de la climatisation dans le séjour.

PLAN DU BIEN

AVANT TRAVAUX

APPARTEMENT T2 - 45M²



Plan non contractuel - Susceptible d'être modifié

PLAN DU BIEN

APRÈS TRAVAUX

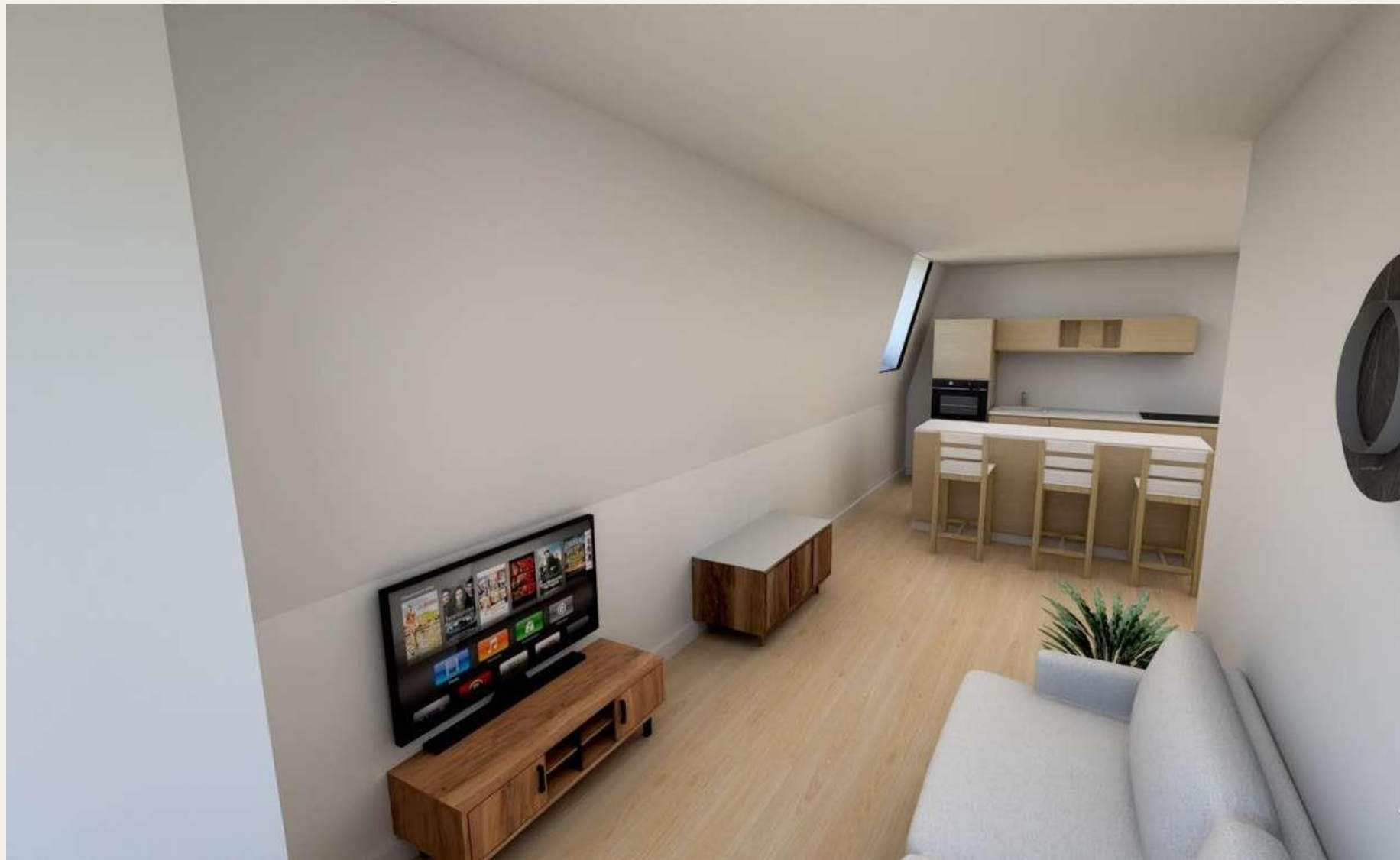
APPARTEMENT T2 - 45 M²



PLAN DU BIEN

APRÈS TRAVAUX

APPARTEMENT T3 - 57 M²



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'impôts (%)**
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.

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

MONTAGE FINANCIER DE L'OPÉRATION



LOCATION NUE		
*Crédit sur 25 ans - TEG :3,45%		
Frais d'acquisition FAI	149 000	€
Frais de notaire	11920	€
Devis travaux	97 986	€
Ingénierie et frais d'avocats inclus		
PRIX GLOBAL	258 906	€
Montant défiscalisable sur 9 ans (Denormandie Outre-Mer)	75 082	€
Apport de 10 %	25 891	€
Echéance crédit*	1160	€
Loyer brut	620	€
Frais de gestion	62	€
Taxe foncière et charges de copro	164	€
Loyer net	394	€
PARTICIPATION NETTE SUR 9 ANS	83	€



**POUR RÉSERVER VOTRE
PROJET
LL PRESTIGE IMMOBILIER**

Mail

contact@ll-prestigeimmobilier.com

Téléphone

04.68.21.59.18