



PROJET D'INVESTISSEMENT

T3 - SAINT-PAUL - 67M2

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-PAUL : ENTRE MER ET MONTAGNE

Saint-Paul, cœur battant de l'Ouest réunionnais, séduit par ses plages de rêve, ses ports animés et ses paysages verdoyants. Entre nature préservée, patrimoine riche et vie urbaine dynamique, chaque coin de la ville invite à la découverte. Ici, modernité et traditions se rencontrent pour offrir une expérience unique, vibrante et inoubliable.



Saint-Paul: Pôle majeur de l'Ouest Réunionnais

Ses chiffres clés

- Saint-Paul est la **commune la plus étendue** de La Réunion avec 247 km² représentant près de 10% de l'île.
- Près de **105 000 habitants**
- Croissance démographique soutenue, portée par l'attractivité de la Côte Ouest et des hauts.
- Environ 45 000 logements dont majoritairement **des résidences principales avec une forte demande locative.**

Accessibilité optimale

- Traversée par la **RN1** facilitant les déplacements **vers Le Port, Saint-Denis et le Port.**
- Connexion rapide à la **Route des Tamarins** facilitant les déplacements vers le Nord et le Sud de l'île.
- Le réseau de bus de la ville dessert l'ensemble des quartiers et communes voisines.

Proximité Ecoles & Commodités

- Plus de **30 écoles** primaires, collèges et lycées.
- Présence de **zones commerciales majeurs** : Savannah, Cambaie...
- Accès rapide au **CHOR** (Centre Hospitalier Ouest Réunion).
- Large offre de services, équipements sportifs, **culturels et touristiques**



Saint-Paul: Entre lagon et les Hauts

Vivre au rythme du lagon

À Saint-Paul, la mer façonne le quotidien et l'identité du territoire. Des plages emblématiques de **Boucan Canot, l'Ermitage et La Saline-les-Bains**, aux ports de pêche et zones balnéaires, la commune incarne un art de vivre tourné vers l'océan. **Restaurants, marchés forains et activités nautiques** rythment la vie locale et attirent habitants comme visiteurs.



Au souffle des Hauts

Entre lagon et montagnes, Saint-Paul offre une **diversité de paysages exceptionnelle**. Les Hauts de Saint-Paul, de Bois-de-Nèfles à Petite-France, dévoilent forêts, **sentiers de randonnée** et panoramas spectaculaires. Ce territoire préservé reflète un équilibre harmonieux entre urbanisation maîtrisée et environnement naturel

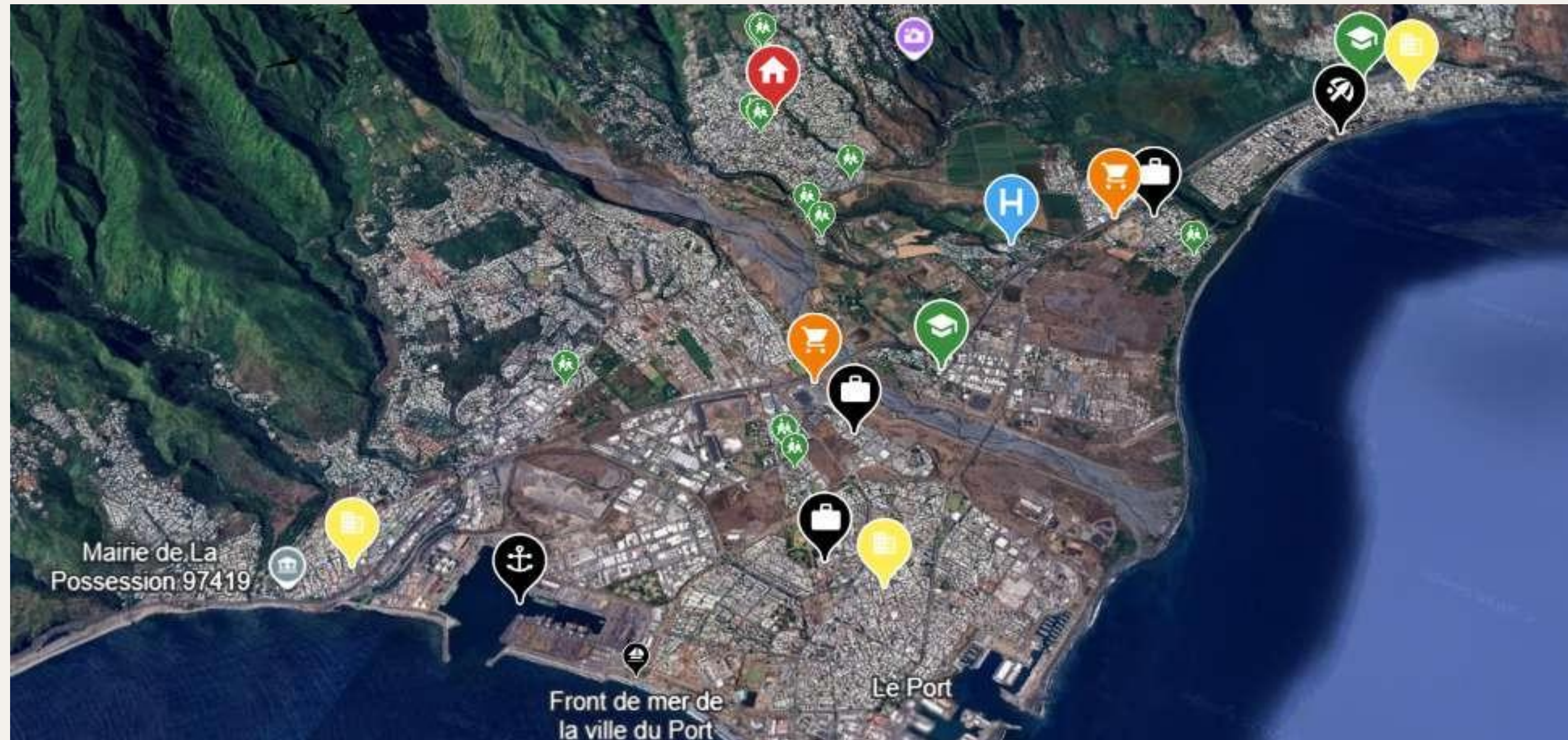


Capitale culturelle de l'Ouest

Berceau historique, Saint-Paul est profondément ancrée dans la culture créole. Le front de mer, les **sites patrimoniaux** et les événements culturels et festifs animent la commune tout au long de l'année. **Marchés traditionnels, fêtes culturelles** et manifestations sportives renforcent son rôle de pôle culturel majeur de l'Ouest.



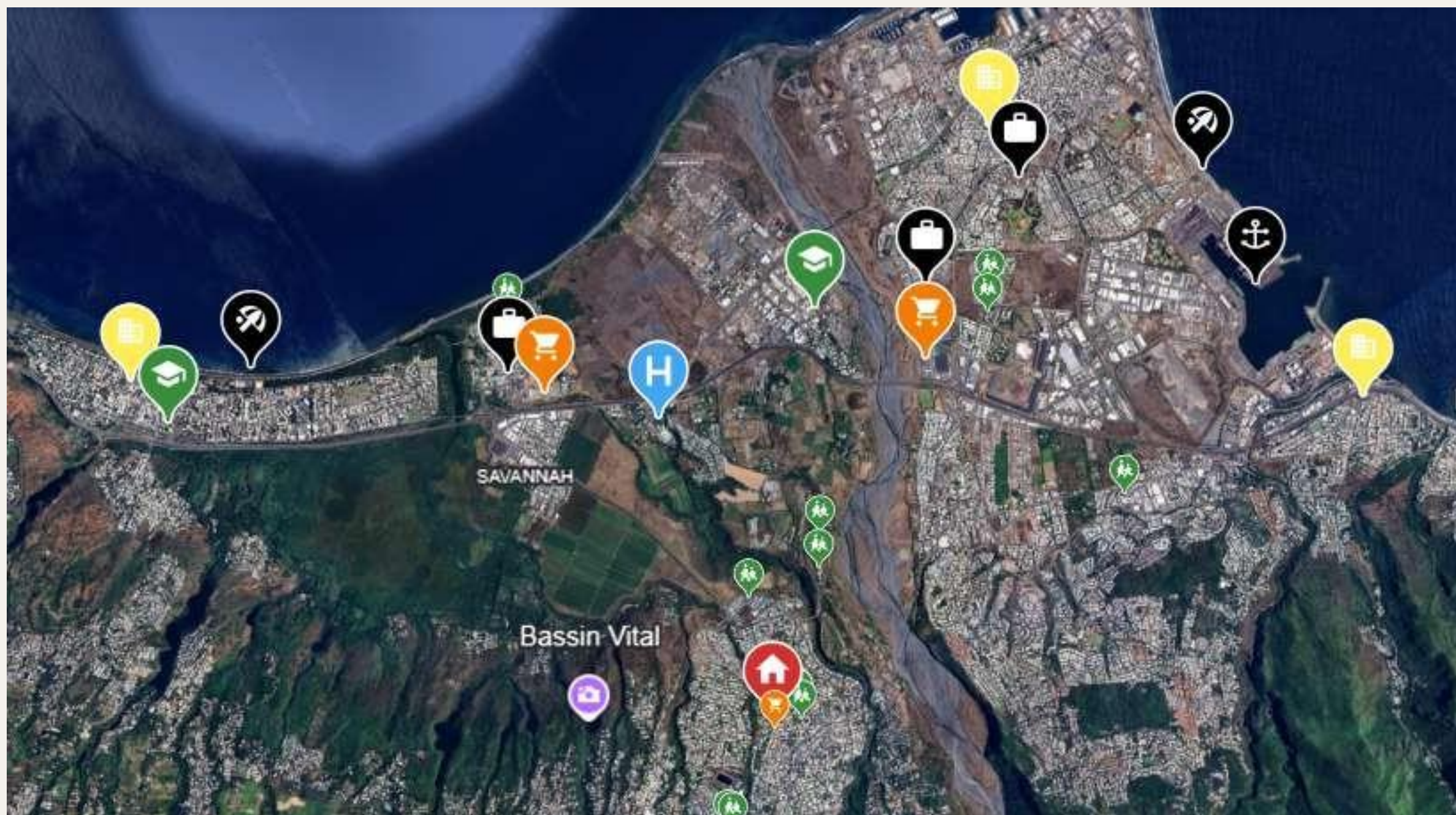
LE QUARTIER : LA PLAINE SAINT-PAUL



DESCRIPTION

-  **PORT**
 -  **ECOLEES SUPERIEURES**
 -  **CENTRE-VILLE**
 -  **CENTRE COMMERCIAL**
 -  **APPARTEMENT**
 -  **ENTREPRISES**
 -  **HÔPITAL**
 -  **ECOLEES**
 -  **PLAGES**

LE QUARTIER : LA PLAINE SAINT-PAUL



Accessibilité : Le bien est proche de la RN1, offrant un accès rapide au centre-ville de Saint-Paul et à la voie rapide desservant les communes voisines. Plusieurs lignes de bus locales desservent l'arrêt Chemin Neuf à proximité, notamment les lignes 70, 71 et 72 du réseau Kar'Ouest.

Commodités : À quelques minutes du centre-ville et de l'ensemble des commodités : commerces, écoles et services. Les zones commerciales et les plages de l'Ouest sont facilement accessibles.



Ecoles & Emplois : Le bien est proche d'écoles maternelles, primaires, collèges et lycées. Les établissements supérieurs de Saint-Denis (Moufia) et autres écoles spécialisées sont accessibles en 20-25 minutes en voiture ou bus.

Le secteur bénéficie également de la proximité des zones d'activités de Saint-Paul, Savanna et du Port, offrant de nombreuses opportunités d'emploi.

SYNTHESE DU BIEN

Appartement T4 - 60M2



LE BIEN

Appartement 3 pièces d'une superficie de 67 m² équipé également d'une mezzanine de 15m² environ (non comptabilisé dans la surface) le logement est situé au 1er étage et dernier étage de l'immeuble.

Il est composé de la façon suivante:

- une entrée
- un séjour
- une cuisine séparée
- une salle de bain / wc séparé
- Deux chambre
- une terrasse fermée de 8 m² environ
- Une mezzanine
- Un parking privatif

Charges de copropriété : 1160€ / Taxe foncière : 1400 €

Prix de vente FAI : **199 000 €**

LA COPROPRIETE

Copropriété de 2005 . Aucun travaux à prévoir. Ensemble immobilier de 35 lots (habitations), dans une résidence sécurisée et bien entretenue

LA TRANSFORMATION

- Dépose de l'ancienne cuisine et remplacement
- Aménagement de la cuisine moderne avec four, hotte aspirante et plaques électriques
- Dans la salle de bain, dépose de la baignoire et création d'une douche avec receveur
- Dépose et remplacement du système de production d'eau chaude
- 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 des menuiseries aluminium
- Aménagement d'espaces de rangements sur mesure dans les chambres
- Reprise complète de la mezzanine existante, transformée en espace nuit avec sol neuf, réaménagement intérieur et rangements sur mesure
- Utilisation de matériaux et équipements écoresponsables pour un logement moderne, confortable et moins énergivore

RDC

MEZZANINE

PLAN DU BIEN
AVANT TRAVAUX



Plan non contractuel - Susceptible d'être modifié

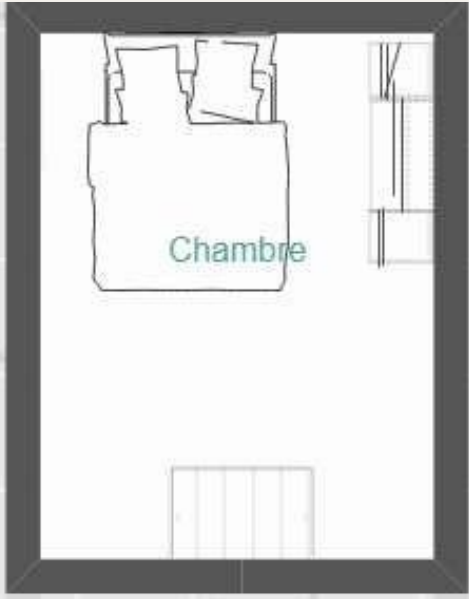
PLAN DU BIEN

APRÈS TRAVAUX

RDC



MEZZANINE



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'impots (%)**
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	199 000	€
Frais de notaire	15 920	€
Devis travaux	137 177	€
Ingénierie et frais d'avocats inclus		
PRIX GLOBAL	352 097	€
Montant défiscalisable sur 9 ans (Denormandie Outre-Mer)	86 940	€
Apport de 10 %	35 210	€
Echéance crédit*	1578	€
Loyer brut	826	€
Frais de gestion	82	€
Taxe foncière et charges de copro	184	€
Loyer net	560	€
PARTICIPATION NETTE SUR 9 ANS	214	€



**POUR RÉSERVER VOTRE
PROJET
LL PRESTIGE IMMOBILIER**

Mail

contact@ll-prestigeimmobilier.com

Téléphone

04.68.21.5918