



PROJET D'INVESTISSEMENT

T4 - BRAS-PANON - 85M2

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

BRAS-PANON : CAPITALE DE LA VANILLE

Bras-Panon est l'une des zones agricoles majeures de l'île et produit une grande partie de la vanille Bourbon de La Réunion, reconnue pour ses arômes et sa qualité unique.



Bras-Panon : Le carrefour économique

Ses chiffres clés

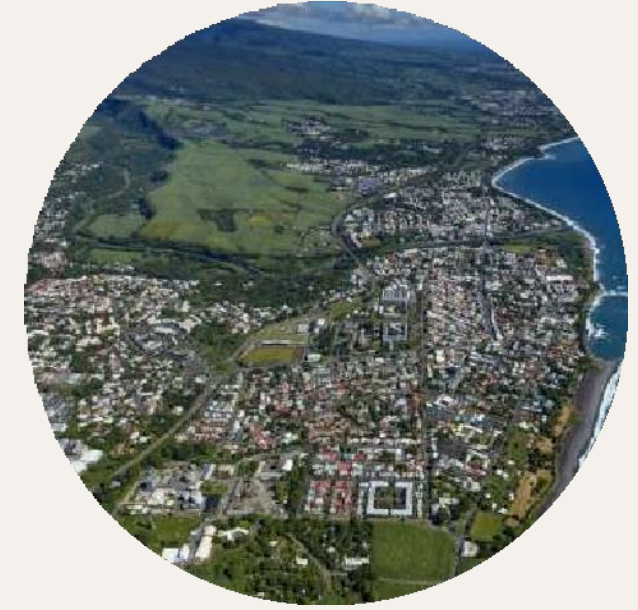
- Environ 13 000 habitants, population en légère croissance.
- Plus de 350 entreprises actives et 170 créations par an, signe d'un tissu économique solide.
- Environ 11 000 logements, dont 91 % de résidences principales et plus de 65 % de propriétaires.

Accessibilité optimale

- Localisation stratégique sur le littoral Est, entre Saint-André (5 min) et Saint-Benoît (10 min).
- Accès direct à la RN2, à 25 min de Saint-Denis et de l'aéroport Roland-Garros.
- Réseau Estival desservant efficacement les communes voisines et les pôles d'emploi.
- Environnement verdoyant et calme, idéal pour les familles et la résidence principale.

Proximité écoles & commodités

- Zone industrielle de Bois Rouge à 6 km, l'une des plus importantes de l'île.
- Zones commerciales de Champ Borne et Lefaguyès à moins de 10 minutes.
- Centre hospitalier GHER et établissements de santé accessibles en moins de 10 km.



Bras-Panon: Entre canne et nature



Terre parfumée et patrimoine agricole

Bras-Panon est célèbre pour ses vanilleraies et ses plantations de canne à sucre, reflet d'un patrimoine agricole vivant. Les visiteurs peuvent participer à des visites guidées, découvrir les cultures locales et profiter des paysages pour des balades à vélo ou en famille.



Rivières, bassins et activités aquatiques

La commune offre des sites naturels comme la Rivière des Roches et la Rivière des Marsouins, parfaits pour la baignade et les pique-niques. Les visiteurs peuvent pratiquer le canyoning, la randonnée aquatique ou le vélo couché, une activité originale permettant de découvrir confortablement les paysages verdoyants.

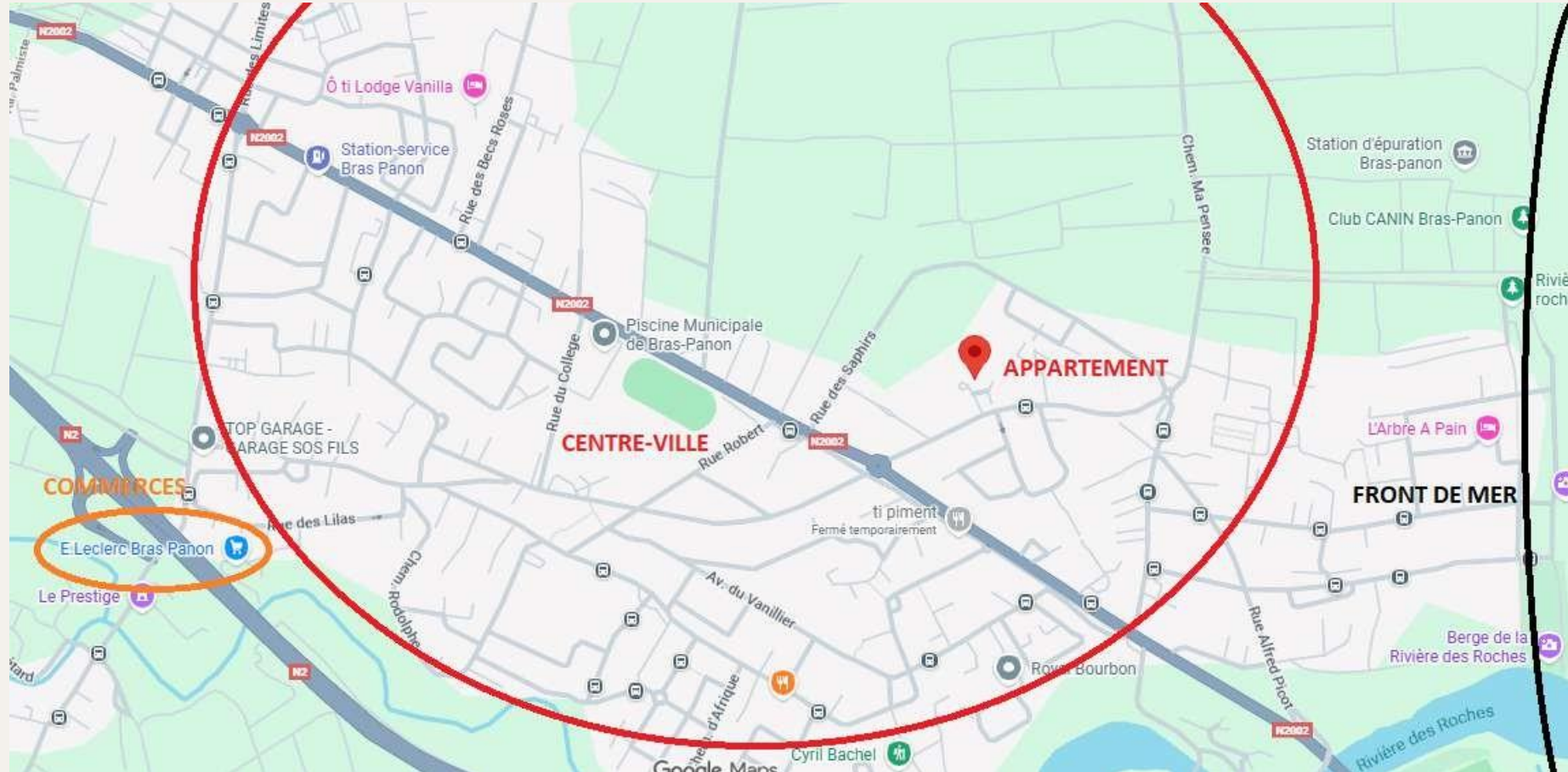


Fêtes, marchés et traditions

Bras-Panon vit au rythme de ses événements emblématiques, comme la Foire Agricole, ses marchés traditionnels et festivals locaux. Musique, gastronomie et activités pour tous renforcent le patrimoine vivant de la commune et l'attractivité de l'immobilier local.



LE QUARTIER : CENTRE-VILLE



Côté transport : Situé à Bras-Panon, cet appartement profite d'un emplacement stratégique avec un accès rapide à la N2. Il permet de rejoindre Saint-Benoît en 10 minutes, Saint-André et l'aéroport Roland-Garros en 20 minutes, ainsi que Saint-Denis en 30 minutes.

Le secteur est bien desservi par les transports en commun, facilitant les déplacements dans l'Est de l'île.



Côté commerces : L'appartement profite de la proximité du centre-ville de Bras-Panon, accessible en moins de 10 minutes à pied, avec l'ensemble des commerces de proximité. Plusieurs centres commerciaux se situent également à courte distance, notamment Carrefour Bras-Panon et Carrefour Sainte-Suzanne, offrant une offre commerciale complète à quelques minutes en voiture.

Côté écoles et emplois : Le bien bénéficie d'un bassin économique dynamique, avec des acteurs locaux majeurs comme Royal Bourbon Industries ou encore la Coopérative Provanille. La filière vanille, y est particulièrement développée. Le secteur offre aussi un accès facile aux écoles, collèges et lycées ainsi qu'aux formations et services de santé à proximité.

LE BIEN

Appartement 4 pièces d'une superficie de 85 m² situé au 1er étage e d'un immeuble de 2 étages.

Il est composé de la façon suivante :

- une entrée
- un séjour
- une cuisine
- Deux salles de bains / WC
- Trois chambres dont une parentale
- Plus de 30 m² de terrasse
- Deux parking privatif

Charges de copropriété : 1750 €

Taxe foncière : 1200 €

Prix de vente FAI : **165 840 € (Négociation possible)**

LA COPROPRIETE

Ensemble immobilier de 69 lots,, aucun travaux à prévoir.

LA TRANSFORMATION

- Dépose de l'ancienne cuisine et remplacement.
- Dans la cuisine, aménagement d'un espace buanderie.
- Aménagement de la cuisine avec four, hotte aspirante et plaques électriques
- Dans les salles de bains, dépose de l'ancienne douche et pose d'un receveur moderne et d'un 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.
- Dépose et remplacement des anciennes climatisations
- Dans les chambres, aménagement de placards sur-mesure.

SYNTHESE DU BIEN

Appartement T4 - 85M2



APPARTEMENT T4 - 85M² - BRAS PANON

PLAN DU BIEN

AVANT TRAVAUX





PLAN DU BIEN

APRÈS TRAVAUX

Plan non contractuel - Susceptible d'être modifié



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 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.

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	165 840	€
Frais de notaire	13 267	€
Devis travaux	168 306	€
<i>Ingénierie et frais d'avocats inclus</i>		
PRIX GLOBAL	347 413	€
Montant défiscalisable sur 9 ans (Denormandie Outre-Mer)	86 940	€
Apport de 10 %	34 741	€
Echéance crédit*	1557	€
Loyer brut	1022	€
Frais de gestion	100	€
Taxe foncière et charges de copro	202	€
Loyer net	720	€
PARTICIPATION NETTE SUR 9 ANS	24	€



**POUR RÉSERVER VOTRE
PROJET
LL PRESTIGE IMMOBILIER**

Mail

contact@ll-prestigeimmobilier.com

Téléphone

04.68.21.59.18