



PROJET D'INVESTISSEMENT

T2 - SAINT-JOSEPH - 35M2

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 JOSEPH : LE COEUR DU SUD SAUVAGE

Saint-Joseph, vaste commune du Sud de La Réunion, allie nature préservée, dynamisme économique et ouverture touristique. Entre littoral, pentes du volcan et traditions rurales, elle s'affirme comme un territoire attractif et en plein essor.



Saint-Joseph : Pôle dynamique du Sud

Ses chiffres clés

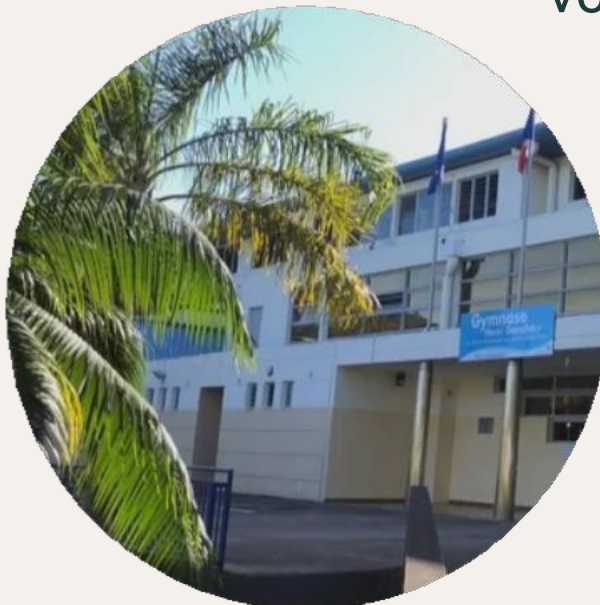
- Saint-Joseph est l'**une des communes les plus étendues** de La Réunion avec 178 km² représentant près de 10% de l'île.
- Près de **39 000 habitants**
- Croissance démographique de plus soutenue que certaines communes voisines comme Saint-Pierre ou Saint-Louis avec un taux moyen de 0,6%
- Environ 17 000 logements dont **91% de résidences principales**

Accessibilité optimale

- Reliée au Nord et à l'Ouest par la **RN2** facilitant les déplacements **vers Saint-Philippe et le littoral Est.**
- La connexion avec **Saint-Pierre**, principal centre urbain du Sud est particulièrement rapide: environ **25 minutes par la RN2.**
- Le réseau de bus de la ville dessert l'ensemble des quartiers et communes voisines.

Proximité Ecoles & Commodités

- Plus de 20 écoles primaires , collèges et lycées.
- Centre-ville avec commerces de proximité et grandes surfaces en périphérie.
- Centre hospitalier de Saint-Joseph et **proximité avec le CHU Sud.**
- Centre commercial **"E.Leclerc Les Terrasses"** ouvert en 2019.



Saint-Joseph: Ville du Sud sauvage



Son authenticité rurale et agricole

A Saint-Joseph, la terre est au cœur de l'identité de la ville. La commune est connue pour **son curcuma de qualité, sa canne à sucre**, ses fruits tropicaux et ses productions locales qui nourrissent toute la Réunion. De nombreux événements mettent en avant ce savoir-faire, **symbole du Sud sauvage**.



La force de sa nature préservée

Entre mer et montagnes, Saint-Joseph dévoile des **paysages spectaculaires**. La **cascade Langevin**, parmi les plus célèbres de l'île, attire aussi bien les randonneurs que les familles en quête de fraîcheur. Plus haut, les villages des Hauts, **comme Jean-Petit ou Roche Plate**, témoignent d'une vie créole traditionnelle. Côté littoral, les **bassins de Manapany** offrent un cadre unique où nature et océan se rencontrent.



Des événements et traditions vivantes

Saint-Joseph est aussi une ville festive et conviviale. **Le carnaval, chaque année**, fait vibrer les rues aux sons des fanfares et des costumes colorés. **Des fêtes agricoles célèbrent** la richesse du terroir comme la canne à sucre, le curcuma, rassemblant de nombreux visiteurs et habitants et visiteurs.

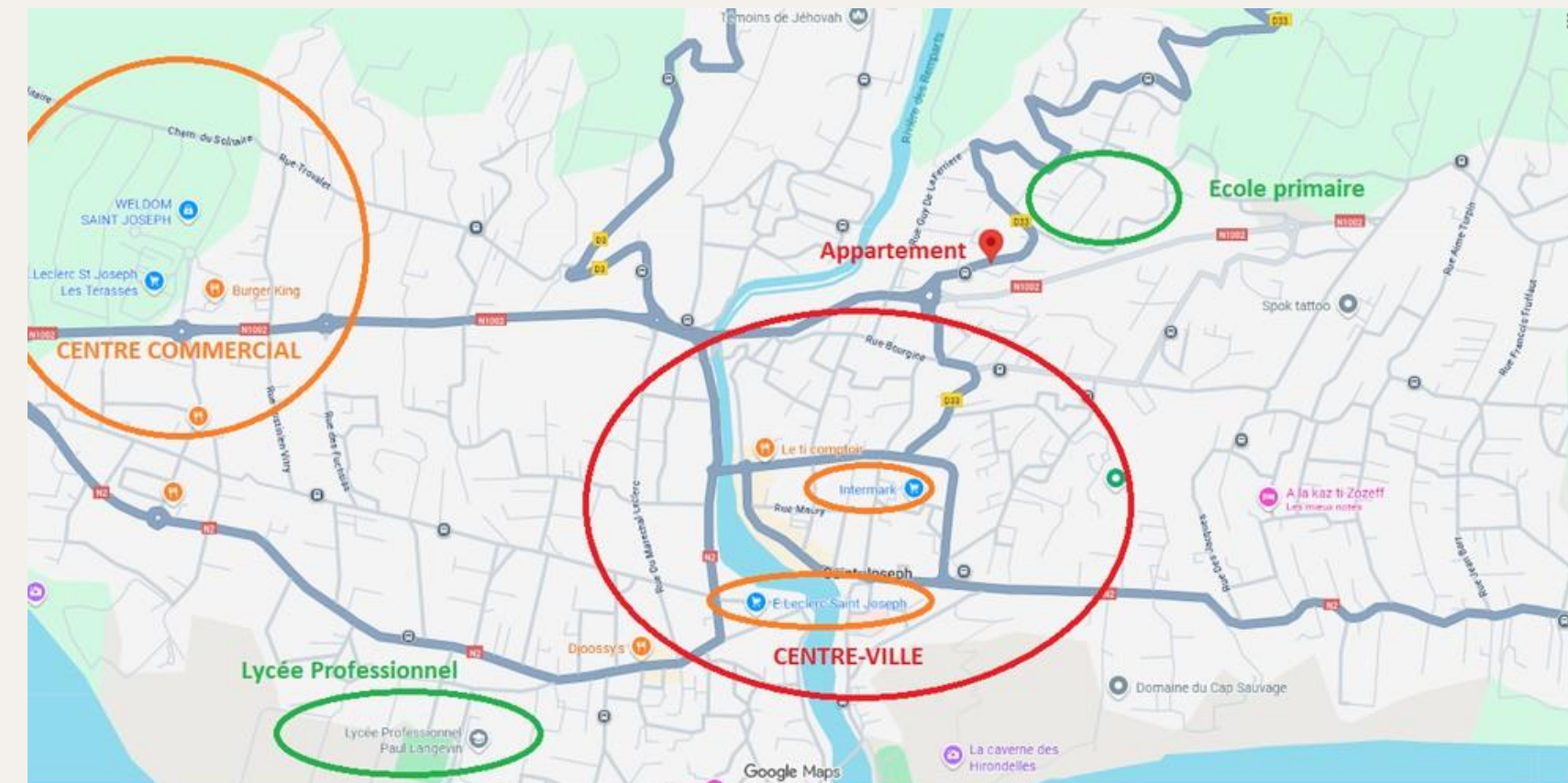


LE QUARTIER : BRAS JEAN PETIT



Accessibilité : Le bien se situe à proximité de la RN2 qui permet un accès au centre-ville en 2 minutes et un accès rapide à la voie rapide reliant les communes alentours. L'arrêt de bus "Dattier" se situe devant le logement avec les lignes 75,77,78,81,83 et 84.

Commodités : À seulement 3 minutes de l'hypermarché Leclerc "Les Terrasses", du centre-ville et de toutes ses commodités (commerces, écoles, collège, lycée). , Manapany-les-Bains à seulement 5 minutes.



Ecoles & Emplois : L'appartement se situe à proximité de de collèges, écoles primaires ainsi que d'une école supérieure. faculté de Saint-Pierre (environ 25 minutes voiture et 25 minutes en bus). Egalement proche de la ville du Tampon où se trouve également une faculté.

Aussi, l'usine de distillerie de rhum Isautier se trouve à 3 minutes en voiture.

SYNTHESE DU BIEN

Appartement T2 - 35 M2



LE BIEN

Appartement 1 pièce d'une superficie de 35 m² situé au dernier étage d'un immeuble de 2 étages.

Il est composé de la façon suivante:

- une entrée
- un séjour
- une cuisine
- une salle de bain / wc
- Un parking privatif

Charges de copropriété : 600 €

Taxe foncière : 700 €

Prix de vente FAI : **79 950 € (Négociation de 5 000 €)**

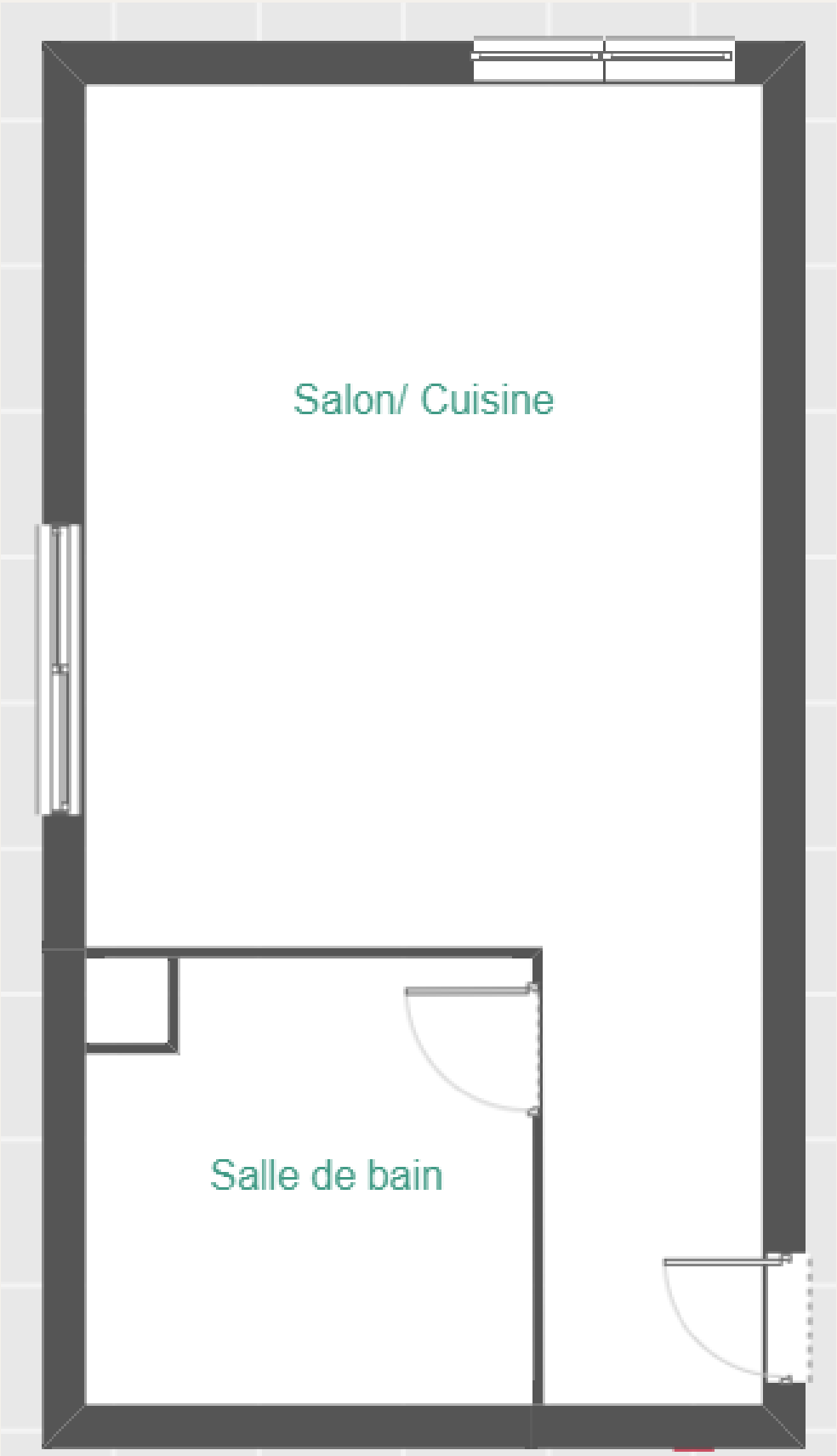
LA TRANSFORMATION

- Dépose de l'ancienne cuisine et remplacement.
- Aménagement de la cuisine avec four, hotte aspirante et plaques électriques
- Dans la salle de bain, dépose de l'ancienne cabine de douche et création d'une douche avec receveur moderne
- Dépose du ballon d'eau chaude et remplacement par un système écologique.
- Dans le séjour, aménagement et création d'une chambre.
- Aménagement d'espace de rangements dans la chambre
- 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 par un WC suspendu.
- Réflexions des menuiseries (volets extérieurs et fenêtres).
- Remplacement de la climatisation et de son moteur extérieur.

LA COPROPRIETE Copropriété de 2012 . Aucun travaux à prévoir. Ensemble immobilier de 56 lots, dans une résidence sécurisée et bien entretenue

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	79 950	€
Frais de notaire	6 396	€
Devis travaux	72 309	€
<i>Ingénierie et frais d'avocats inclus</i>		
PRIX GLOBAL	158 655	€
Montant défiscalisable sur 9 ans (Denormandie Outre-Mer)	45 978	€
Apport de 10 %	15 865	€
Echéance crédit*	711	€
Loyer brut	505	€
Frais de gestion	50	€
Taxe foncière et charges de copro	95	€
Loyer net	360	€
PARTICIPATION NETTE SUR 9 ANS	0	€



**POUR RÉSERVER VOTRE
PROJET
LL PRESTIGE IMMOBILIER**

Mail

contact@ll-prestigeimmobilier.com

Téléphone

04.68.21.59.18